SEÑORA PRESIDENTA.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 9 y 11 minutos)

La Comisión ha trabajado sobre el artículo 17 –del cual ya aprobamos el título del capítulo, el acápite y los literales A) y B)– y la discusión se centró principalmente en el literal C). Tenemos las modificaciones propuestas por el señor Senador Bordaberry y los comentarios que, a este respecto, nos hizo el escribano Ramos.

SEÑOR SIRI.- Nosotros enviamos a la Secretaría de la Comisión una propuesta para que sea considerada por los señores Senadores, que recoge varios de los planteos formulados por el señor Senador Bordaberry y mantiene algunos de los criterios contenidos en el proyecto de ley original.

SEÑORA PRESIDENTA.- Vamos a distribuir una copia a cada uno de los miembros de la Comisión, de manera de contar con todas las opciones para empezar a trabajar.

SEÑOR LORIER.- Nosotros tenemos las propuestas del señor Senador Bordaberry, del Ministerio y del Banco Hipotecario.

SEÑORA PRESIDENTA.- En esta última se hacen comentarios a la propuesta del señor Senador Bordaberry y eso es parte de la discusión. También ha sido repartido todo lo aprobado hasta el día 10 de mayo y lo que solicitamos a FUCVAM.

Comenzaríamos analizando el literal C) del artículo 17. Voy a proponer que la Secretaría lea, en primer término, las modificaciones propuestas por el señor Senador Bordaberry y luego las enviadas por el Ministerio, a las que iríamos incorporando los comentarios hechos por el Banco Hipotecario.

SEÑOR BORDABERRY.- Creo que estamos todos de acuerdo. En realidad, la propuesta del Banco Hipotecario dice que está de acuerdo y simplemente sugiere suprimir el artículo “el”, lo que me parece sensato. Por su parte, el Ministerio envía una redacción alternativa.

SEÑORA PRESIDENTA.- Léanse las modificaciones propuestas por el señor Senador Bordaberry al literal C) del artículo 17.

(Se lee:)

“C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según certificación expedida por el Arquitecto Director de Obra y por el Ingeniero Agrimensor.

Dicha certificación dejará constancia que: 1) las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado; 2) las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal; 3) responde en un todo a la reglamentación municipal vigente; 4) no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia; 5) las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable.”

En consideración.

Analizaremos el literal E) más adelante.

SEÑOR BORDABERRY.- En realidad, estamos de acuerdo con lo propuesto por el Banco Hipotecario y hemos avanzado bastante.

SEÑORA PRESIDENTA.- Léase la propuesta del Ministerio para el literal C) del artículo 17.

(Se lee:)

"C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la Institución Financiera que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo.

Dicho certificado será suscrito por el arquitecto Director de Obra y por el ingeniero agrimensor, y dejará constancia que: 1º) las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado, 2º) las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal, 3º) responden en un todo a la reglamentación municipal vigente, 4º) no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia, y 5º) las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable."

A continuación, sugiero analizar las similitudes y diferencias de estas propuestas. A su vez, contamos con los comentarios enviados por el Banco Hipotecario, que iremos incorporando en la medida en que discurra la discusión.

En los dos textos se proponen cinco condiciones. La redacción de los numerales es igual y creo que la diferencia radica en el acápite.

SEÑOR BORDABERRY.- La diferencia es la que se planteó en la sesión anterior. Nosotros propusimos suprimir la parte que expresa: "según la certificación que se presentará ante la Institución Financiera que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo". Esa sería la única diferencia planteada.

SEÑOR RAMOS.- No recogimos la propuesta de redacción porque, si bien se ordena mejor la certificación, la diferencia es bastante importante.

SEÑORA PRESIDENTA.- Justamente, aquí hubo una discusión sobre la necesidad o no de la intervención de la institución financiera. En el comentario del Banco eso no se aborda.

SEÑOR BORDABERRY.- Sí se hace.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿Se aborda? ¿En qué parte?

SEÑOR BORDABERRY.- Se aborda cuando dice que no existen objeciones a la nueva redacción del literal C) salvo lo que se indica a continuación, que es lo de suprimir el artículo "el". Es lógico que se haga porque si no queda atado -por decirlo así– al ingeniero agrimensor que hizo el primer plano, y directamente puede cambiarlo haciendo una certificación. En eso estoy de acuerdo.

SEÑOR RAMOS.- En definitiva, en la medida en que se mantenga el literal F), no encontramos ninguna diferencia con la propuesta inicial, y eso es lo que vamos a discutir después. Simplemente, a lo que ya habíamos agregado al principio se suma que ese certificado se presente ante la institución, lo que de todas maneras va a suceder por la simultaneidad que se da en el surgimiento de la propiedad horizontal. En la medida en que visualicemos el sistema tal como realmente va a operar, todos los controles van a estar dados por los profesionales actuantes y por la institución financiera. Ahora bien, si se mantiene el literal F), no vemos una diferencia de fondo, pero si ese literal no está, la situación es completamente diferente y, entonces, creo que valdría la pena aclararlo. La realidad es que, de mantenerse ese literal, el control se va a dar en forma simultánea, esté o no explicitado. Se trata de un acto unitario, porque no todos los controles se van a dar de esa manera.

SEÑORA PRESIDENTA.- Ese razonamiento es plenamente compartible, pero acá se agrega como requisito de garantía una unidad para cada bloque o edificio.

SEÑOR RAMOS.- Se pide, por lo menos, una unidad. En el Capítulo III hacíamos surgir la horizontalidad en el pozo, describíamos todo el edificio e hipotecábamos todo en ese momento. Pero en este caso el préstamo no se da al promotor, sino a los compradores, y no sabemos si todos van a estar en la misma situación, es decir, si podrán hipotecar en ese momento, como tampoco sabemos si todos los profesionales que asesoren a esos promitentes compradores podrán operar en forma simultánea. Por ese motivo establecimos que una unidad, como mínimo, tiene que ser hipotecada en ese momento. Esto, sin perjuicio de que las otras luego se den en forma sucesiva; a lo mejor las hacemos todas el mismo día, pero en términos operativos es menos probable que suceda.

SEÑORA PRESIDENTA.- En definitiva, nuestra discrepancia estaría centrada en lo referido a la intervención de la institución financiera y a la garantía propuesta, y eso de algún modo se refirma en los literales C) y F). En la propuesta del señor Senador Bordaberry se propone su eliminación. Tendremos que decidir si estamos de acuerdo con eso.

SEÑOR TRAVERSA.- Aclaro que, con respecto a este tema, el Banco Hipotecario y el Ministerio no tienen una postura diferente. Estamos de acuerdo en mantener la figura bancaria en este sistema; esa es la diferencia de fondo. En todo caso, tal vez una diferencia de matiz podría ser concentrar toda la actividad del Banco en un solo literal, pero me parece que no sería un cambio relevante.

SEÑOR BORDABERRY.- Ante todo, quiero agradecer a los asesores de la Comisión que nuevamente han concurrido hoy para ayudarnos en el análisis del proyecto de ley. Creo que el tema está muy claro; debemos definir si vamos a requerir que se otorgue un crédito hipotecario para acceder a este régimen de horizontalidad, o no. En este sentido, mantengo mi postura en cuanto a que sería otra forma de obligar a la persona a tomar un crédito hipotecario para acceder al sistema cuando quizás no lo necesite. El Banco Hipotecario tal vez ya contaba con este sistema, pero ahora también lo tendrán los otros bancos, lo que no me parece correcto. Obviamente, como este punto debe ser votado, si los señores Senadores del oficialismo insisten, votaré en contra. En caso de que no obtengan la mayoría –porque todavía no ha llegado el señor Senador Tajam– pediremos una reconsideración y se hará una segunda votación; veremos si logramos convencerlos. Pero si la votación quedara empatada, no deberíamos trabar la consideración del articulado.

En fin, espero haber convencido a los señores Senadores con lo que he expresado anteriormente en cuanto a que no podemos obligar a la gente que quiere acceder al sistema a tomar un crédito hipotecario, con el argumento de que el escribano del banco que otorgará el crédito va a controlar que se cumpla con los requisitos. Creo que ya nos estamos excediendo en lo que refiere a la privatización de los controles y las habilitaciones, porque lo estudia un agrimensor, hace lo propio el arquitecto director de obra, bajo responsabilidad profesional y, encima, es necesario que también lo controle un escribano de un banco.

Así pues, esta es mi posición; no conozco la del señor Senador Chiruchi, pero en caso de que el oficialismo insista con esto, no vamos a utilizar la chicana de que no está el señor Senador Tajam para no votarlo. Sufragaríamos en una primera instancia en contra y después pediríamos la reconsideración para poder seguir con el trabajo que tenemos por delante.

SEÑOR CHIRUCHI.- Tengo la misma posición que el señor Senador Bordaberry. Creo que no es conveniente obligar a solicitar una hipoteca; por tal razón, consideramos que debemos suprimir el literal F). Asimismo, compartimos lo que planteó el señor Senador en el sentido de que, en caso de no estar presente el señor Senador Tajam y haya empate, volvamos a votar el artículo después, para que este tema se resuelva como corresponde, esto es, por la mayoría de la Comisión.

SEÑOR LORIER.- Podríamos esperar al señor Senador Tajam para proceder a la votación. De todas maneras, la posición de todos los señores senadores ha sido claramente expresada y habrá oportunidad de concretarla en la votación.

SEÑOR CHIRUCHI.- Por mi parte, creo conveniente tratar de encontrar una solución de consenso, tal como lo expresó el señor Senador Bordaberry al final de su exposición.

SEÑORA PRESIDENTA.- Vamos a dejar este literal suspendido, como así también el F) porque están relacionados.

Léase el literal D) del artículo 17.

(Se lee:)

"D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el art. 20 de la Ley Nº 10.751 en la forma establecida por el literal C) del artículo 5º del Decreto-Ley Nº 14.261, considerándose la prima correspondiente como expensa común."

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- No tengo en mi poder el Decreto-Ley Nº 14.261 –de pronto se puede conseguir–, pero creo recordar que establece no solo que la prima correspondiente se considera como expensa común, sino también que, en caso de que ocurriera un siniestro, lo abonado por tal concepto se dividirá proporcionalmente. Pienso que sería conveniente repetir exactamente el texto correspondiente del Decreto-Ley Nº 14.261.

Agradezco a la señora Presidenta que me lo ha alcanzado. Concretamente, el literal C) del artículo 5º establece: "Que se contraten los seguros previstos en el artículo 20 de la Ley 10.751, de 25 de junio de 1946. El seguro contra incendio tendrá un mínimo del 20% (veinte por ciento) del valor fiscal total de las distintas unidades, fijado para el pago del impuesto a las trasmisiones inmobiliarias. El Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá el reglamento de la copropiedad si no se deja constancia en la escritura respectiva del número de la póliza del seguro contra incendio y monto asegurado".

Pido que se me disculpe porque advierto que, en realidad, cometí un error. Quería referirme al inciso segundo del artículo 20 de la Ley Nº 10.751, que dice: "Cada propietario contribuirá al pago de la prima en proporción al valor de su departamento o piso, y en la misma proporción lo cobrará en caso de siniestro". Esa norma sigue vigente, por lo que no sé si será necesario incluirla, aunque a los efectos de una mayor claridad tal vez sería conveniente hacerlo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se la puede referir.

SEÑOR BORDABERRY.- Lo que ocurre es que se considera la prima correspondiente como expensa común. En fin, una vez más pido disculpas porque me confundí. Sigamos adelante.

SEÑORA PRESIDENTA.- Está bien, señor Senador. De todas formas, este intercambio de ideas es importante para que todo quede suficientemente claro.

La referencia a las dos leyes deja en claro de qué se está hablando.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el literal D) del artículo 17.

(Se vota:)

–4 en 4. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el literal E).

(Se lee:)

"E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de

1974”.

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- En este literal propuse que, después de la palabra “dispuesto”, se agregara: “por los artículos 5º literal D) y 6º del Decreto-Ley Nº 14.261”, pues se debe dejar expresa constancia de las servidumbres legales, etcétera, a los efectos de la prolijidad del texto.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quiere decir que al texto del Poder Ejecutivo se agrega la expresión: “por los artículos 5º liberal D) y 6º del Decreto-Ley Nº 14.261”. Quisiera saber qué dice el literal D) del artículo 5º.

SEÑOR SIRI.- El literal D) del artículo 5º dice: “Que se otorgue el reglamento de la copropiedad en el que se dejará expresa constancia de la servidumbre legal a que se refiere el artículo 4º de la presente y se constituya la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo siguiente”. A su vez, el artículo 4º (Servidumbre), del Decreto-Ley Nº 14.261 dice: “Todas las unidades incorporadas por el régimen de la presente ley, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de funcionamiento de todas las instalaciones sanitarias, eléctricas, de agua corriente, de gas, de calefacción, de los ductos de ventilación e incineración y demás servicios comunes que existieren o se instalaren”.

En este caso, vamos a quebrar el bloque monolítico que traíamos conformado para aclarar que el Banco Hipotecario del Uruguay, a través del escribano Ramos, tiene una posición que plasmó en el informe correspondiente, en el que dice que es superabundante. Creemos que no es así, sino que, por el contrario, la referencia es buena porque la servidumbre grava a todos los inmuebles incorporados al régimen de propiedad horizontal, independientemente de la época en que hayan ingresado, y no es superfluo incorporar la mención al artículo 5º, literal D), que propone el señor Senador Bordaberry. Insisto en que, a nuestro juicio, está bien.

SEÑOR RAMOS.- La servidumbre legal se estableció en el capítulo I del Decreto-Ley Nº 14.261, por el que se procedió a la incorporación –como propiedad horizontal– de edificios que no habían sido previstos originalmente para estar normados por ese régimen legal de propiedad horizontal. Generalmente, se trataba de edificios de inquilinatos o, simplemente, de propiedades comunes que luego, sin tener que pasar por una transformación edilicia y arquitectónica, podían ser incorporados a ese régimen. Por eso, en este capítulo I del Decreto-Ley Nº 14.261 se establecieron determinadas excepciones en cuanto a áreas, destinos, etcétera, lo cual era lógico porque, por ejemplo, con respecto al tema sanitario –además de otros– no tenía que cumplir lo dispuesto por la Ley Nº 10.751. Tanto es así que, si no se cumple con la reglamentación, una de las formas por las cuales se puede incorporar una propiedad común al régimen de propiedad horizontal es por la vía del capítulo I; de lo contrario, sería necesario hacer una transformación edilicia para adaptar el edificio a toda la normativa municipal en materia de propiedad horizontal. Por eso lo lógico hubiera sido que, como forma de pacificar la convivencia en ese tipo de edificios, el legislador incluyera la obligación y que se hubiera impuesto una servidumbre llamada de carácter legal. De esta manera se cubrirían aquellos casos en los que, por ejemplo, para reparar un caño maestro que pasa por el medio de una propiedad individual es necesario ingresar en esa propiedad.

Con el paso de los años la doctrina jurídica ha evolucionado y hoy se considera que la constitución de servidumbre no es totalmente obligatoria. Es decir, hay dos tesis sobre la propiedad horizontal: por un lado, la tesis dualista, que es la que plasmó nuestro legislador, la que generalmente se usa en el Derecho Comparado y, por otro, la tesis monista, que sostiene que no hay dos tipos de propiedad –la individual sobre bienes individuales y la propiedad compartida sobre los bienes comunes- sino solo uno y luego se sustentan derechos diversos de posesión que otorga la copropiedad. Eso es lo que actualmente se viene imponiendo en materia de propiedad horizontal. Si doctrinariamente se sostiene esta última posición, ya no interesa la constitución de servidumbre porque siempre la copropiedad es la que comanda el hecho, y eso surge claramente del artículo 11 de la Ley Nº 10.751. O sea, ¿cómo la copropiedad puede decidir quitarle la posesión a un copropietario? Por ejemplo, cuando se aparta de la normativa del reglamento de copropiedad o de la ley. En ese caso, la copropiedad puede decirle: “Fulano, usted no vive más acá; nosotros asumimos la administración de su unidad y le vamos a pagar la renta que corresponde, pero usted no vive más”. A ese extremo puede llegar el régimen de propiedad horizontal.

SEÑOR BORDABERRY.- Creo haber visto algunos casos de unidades en régimen de propiedad horizontal, ya no en edificios, sino en unidades, diría, realmente horizontales. porque están ubicadas no hacia arriba sino a los costados –me pregunto por qué se sigue llamando régimen de propiedad horizontal cuando, en realidad, debería denominarse de propiedad vertical– en las que muchas veces se asignan patios o jardines, en las que se constituyen servidumbres de ductos, de ingreso de energía eléctrica, de saneamiento, etcétera. En realidad, en ese caso hay una servidumbre que pasa por un espacio que no es común, sino que es de propiedad de una unidad individual. Quizás esté analizando este punto desde la tesis dualista, pero en verdad me choca esta situación porque, por un lado, se establece que alguien es propietario de una determinada unidad y de una zona y, por otro, que los caños que atraviesan esa propiedad no son suyos sino de la copropiedad. En realidad, sería más sano que se hablara de servidumbres, como lo indican Eduardo Acevedo y Tristán Narvaja.

Pido disculpas por mencionar estas teorías modernas, pero sin ser experto en el tema, reitero, me choca esta situación.

SEÑOR RAMOS.- Está bien el planteo del señor Senador pero el sustento de lo que estamos proponiendo es el siguiente. Cuando se presenta un permiso por el régimen de la Ley Nº 10.751, no se puede dar esa situación. La Intendencia no permite que se pasen cañerías u otros elementos comunes, de uso de todo un edificio, por un lugar que luego se asigna como bien común de uso exclusivo, es decir, como propiedad individual. Esa es la gran diferencia que tiene este régimen.

En el régimen que se proyecta, se establece que el permiso de propiedad horizontal debe ser aprobado porque esa es la manera que tienen los técnicos de verificar si se cumplió con la normativa municipal en la materia. Estas son las razones por las cuales no hay posibilidad de que se dé la situación que plantea el señor Senador Bordaberry, salvo que se infrinja la reglamentación, en cuyo caso se sale del régimen de propiedad horizontal que se propone.

Ahora bien, cuando lo que se incorporan son casitas, necesariamente debe aparecer la figura de la servidumbre porque la propiedad no fue concebida como una horizontalidad sino como un bien común. De ahí la diferencia entre los distintos casos y la razón por la cual inicialmente no se propuso. Cuando se otorga un permiso de construcción por el régimen de la Ley Nº 10.751, es sobreabundante establecer que hay servidumbre. Técnicamente, se trataría de un agregado que no tiene incidencia.

SEÑORA PRESIDENTA.- Entiendo que sería sobreabundante, pero quizás podría cubrir la situación de construcciones que no tienen la horizontalidad y presentan este tipo de problemas. Estos casos necesitan su regularización, por lo que me parece positivo agregarlo –aunque sea sobreabundante– porque le brinda al copropietario la certeza de que no va a tener un problema cuando tenga que realizar una reparación o lo que sea, sobre todo cuando se trata de construcciones que son bastante complicadas en este sentido. Por eso insisto en que sería bueno establecer claramente todas las posibilidades que existen. Si de aquí en adelante los constructores o arquitectos pudieran evitar que pasara una cañería por dentro de una propiedad, este aspecto quedaría obsoleto, en desuso, pero quiero recordar que cuando comenzamos a trabajar sobre este proyecto de ley establecimos que había situaciones para resolver. Como no las tengo todas presentes, creo que con este agregado algunas de ellas quedarían resueltas. Esta es la razón por la cual creo positiva esta incorporación.

SEÑOR RAMOS.- En definitiva, este agregado, más allá de que lo podamos ver como sobreabundante, no causaría un perjuicio ni generaría la creación de una tarea extra.

SEÑOR TRAVERSA.- Mi comentario sigue la línea que recién se planteaba. Además, quisiera agregar que el espíritu de este capítulo no es introducir modificaciones al régimen de propiedad horizontal, aun cuando conocemos las doctrinas modernas en la materia. Todo el régimen actual de propiedad horizontal camina por esta línea y la idea es mantenerlo, y si es sobreabundante, en el futuro podrá ser modificado si se entiende conveniente.

Por ahora, más vale mantenerlo y precaverse de las situaciones que puedan surgir.

SEÑORA PRESIDENTA.- Léase por Secretaría cómo quedaría redactado el literal E) del artículo 17.

(Se lee:)

"E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto por el literal D) del artículo 5º y artículo 6º del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974."

En consideración.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

–3 en 3. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Mantenemos el literal F) en suspenso.

Si no me equivoco, el artículo 18 ya ha sido votado, aunque advierto que el señor Senador Bordaberry quiere hacer un planteo.

SEÑOR BORDABERRY.- El Banco Hipotecario propone una modificación menor sobre la que creo estamos todos de acuerdo. Sugiere cambiar, en el segundo inciso, el término "implantación" por "implementación".

SEÑOR SIRI.- Además, sería conveniente agregar la fecha de la ley citada.

SEÑORA PRESIDENTA.- Léase el artículo 18 tal como había sido aprobado.

(Se lee:)

"Artículo 18. (Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo la existencia de declaración municipal prevista en el artículo 30 de la Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por estos, se hacen extensivos a dichas diferencias."

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- ¿Suprimimos el inciso segundo? Hago esta pregunta porque me pareció que en la primera parte de la lectura no se mencionó la siguiente expresión: "No rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30".

SEÑORA PRESIDENTA.- En el texto que tengo en mi poder tampoco está esa expresión; quizás fue porque realizamos un cambio, pero es cierto que este enunciado debe aparecer. Por lo tanto quedaría de la siguiente manera: "No rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30". Si estamos de acuerdo, el artículo quedaría de esta manera.

(Apoyados)

Léase el artículo 19.

(Se lee:)

"Artículo 19 (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Decreto Ley Nº 14.261, de 3 se setiembre de 1974, capítulo III, y de la Ley Nº 16.760, de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

Los establecidos en los artículos 5º y 6º del Decreto-Ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Que se haya ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor de diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.

El plazo de diez años se contará en todos los casos, a partir de la fecha cierta del referido documento".

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- Quiero hacer una consulta. En el literal A) se establecen los requisitos dispuestos en los artículos 5º y 6º del Decreto Ley Nº 14.261, y el artículo 5º de dicho Decreto-Ley establece solamente un requisito para el departamento de Montevideo, diferenciándolo del interior. Me pregunto si la voluntad sigue siendo esa.

El literal A) del artículo 5º del Decreto-Ley Nº 14.261 dice: "Que los elementos estructurales, entrepisos, escaleras comunes y muros divisorios, estén constituidos por materiales incombustibles, quedando excluidos los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio y similares.

En cuanto a los techados, se estará a lo que resulte de la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Estos requisitos serán de aplicación en el departamento de Montevideo y se acreditará por certificación de arquitecto o ingeniero."

SEÑORA PRESIDENTA.- Es cierto lo que expresa el señor Senador Bordaberry, porque el literal dice: "Estos requisitos serán de aplicación en el departamento de Montevideo".

SEÑOR BORDABERRY.- Exacto, y no está requerido para el interior. Creo que esta norma es importante: por algo se está pidiendo que se constituyan con materiales incombustibles; obviamente, en el año 1974 la realidad del país era otra. Me parece que no exigir hoy elementos estructurales incombustibles es un riesgo importante. No sé cuál fue el espíritu de la redacción.

SEÑOR RAMOS.- En realidad, no estamos muy lejos en el tiempo, ya que nos referimos al año 1974. En ese momento existía una gran diferencia en materia de propiedad horizontal entre Montevideo y el interior del país. Allí la propiedad horizontal recién comienza a desarrollarse a partir de 1980. Antes de ese año, aunque parezca mentira, en el interior del país no se conocía la propiedad horizontal; es más, los técnicos que desarrollaban su labor desconocían estas normas porque no era habitual ni común. Las sociedades no se encontraban organizadas como para funcionar bajo ese régimen. Como ya mencioné anteriormente, a partir del año 1980, a consecuencia de la masificación de la vivienda y de la introducción de viviendas colectivas por parte del Estado en el interior del país, se produjo este cambio. Esto constituye una rémora del pasado que correspondería eliminar. Actualmente, en todas las Intendencias –no solamente en Montevideo– existe una normativa estricta en materia de propiedad horizontal. Se han habituado a las nuevas técnicas constructivas, saben qué es la horizontalidad y técnicamente lo manejan muy bien; inclusive, hasta tienen mayores exigencias que en Montevideo. Cada Intendencia define la calidad de los materiales, que dependerá del proyecto arquitectónico. Ulteriormente no tendríamos un daño mayor si hacemos una remisión general, pero si suprimiéramos esa referencia a Montevideo sería saludable.

SEÑOR SIRI.- Estamos de acuerdo con la observación realizada por el señor Senador Bordaberry y que expresa el escribano Ramos en cuanto a que no tiene sentido la limitación al departamento de Montevideo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, debemos modificar esta redacción porque, tal como está, aprobaríamos la restricción.

SEÑOR BORDABERRY.- Creo que podemos agregar un artículo al final que derogue el inciso tercero del literal A) del artículo 5º del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

SEÑORA PRESIDENTA.- Lo incluimos en el capítulo "Disposiciones varias". Esto tiene la ventaja de que para otros proyectos la referencia va a ser más racional.

SEÑOR BORDABERRY.- Pido disculpas, pero el artículo debería decir: "Sustitúyese el inciso tercero del literal A) del artículo 5º del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, el que quedará redactado de la siguiente forma: 'A) Estos requisitos se acreditarán por certificación de arquitecto o ingeniero'." De esa manera queda coherente con la propuesta.

SEÑORA PRESIDENTA.- De todos modos, eso lo votaríamos al final, cuando ingresemos al capítulo "Disposiciones varias".

Ahora deberíamos votar el artículo 19.

SEÑORA SECRETARIA.- Si se me permite, con referencia al artículo 19, creo que donde dice: "hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Decreto-Ley", debería decir: "hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto-Ley Nº 14.261", y continuaría tal como está redactado, por una cuestión de técnica legislativa.

SEÑORA PRESIDENTA.- Está bien, pues creo que queda mejor redactado.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 19 con esa redacción

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el artículo 20.

(Se lee:)

"Artículo 20. (Efectos de la horizontalidad).- La horizontalidad adquirida conforme al artículo 20, tendrá carácter definitivo, y por tanto dichas unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o gravamen con derecho real en forma individual, en tanto se cumplan los requisitos dispuestos.

Lo dispuesto en el inciso último del artículo 19 de la presente ley, se extiende también a los actos y contratos suscritos cuyo objeto sean unidades que integran edificios que se rigen por el Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, Capítulo III y de la Ley Nº 16.760, de 16 de julio de 1996."

En consideración.

Acá habría que hacer un cambio porque la referencia es al artículo 19.

SEÑOR SIRI.- En la sesión pasada habíamos hecho una propuesta que consistía en eliminar todo el artículo por entender que era superabundante; en consecuencia, no quita ni agrega nada. Debido a la

eliminación, proponíamos otra redacción para el artículo 21 artículo, que decía que las normas del presente capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal y que podrán aplicarse a cualquier edificio sin necesidad de que sus unidades constituyan vivienda de interés social. Con la propuesta, el artículo 21 actual pasa a ser el 20 y la nueva redacción sería el artículo 21. Ya habíamos entregado un repartido con esta propuesta.

El *nomen iuris* del capítulo era la incorporación al régimen de propiedad horizontal, y se proponía agregar un nuevo artículo respecto del alcance. Asimismo, está la iniciativa de eliminar el artículo 20 del proyecto original y la incorporación de la propuesta referida como artículo 21 para salvar la numeración que se tenía.

SEÑORA PRESIDENTA.- Consulto si hay acuerdo en que el artículo 20 es superabundante. De ser así, lo eliminaríamos.

(Apoyados)

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 20.

(Se vota:)

–0 en 5. **Negativa.**

Por lo tanto, el artículo 20 queda eliminado.

Léase el artículo 21, que pasaría a ser el nuevo artículo 20.

(Se lee:)

"Artículo 21. (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal, y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Dto. Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en lo aplicable."

En consideración.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Al nuevo artículo 21 lo llamaremos, por el momento y hasta que no corrijamos toda la numeración, 20/1.

Léase el artículo 20/1.

(Se lee:)

"Artículo 20/1. (Alcance).- Las normas del presente Capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal. Las mismas podrán aplicarse a cualquier edificio, sin necesidad de que sus unidades constituyan viviendas de interés social."

En consideración.

Recuerdo a los señores Senadores que esta era una aclaración que nosotros habíamos solicitado.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 20/1.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Se pasa a considerar el Capítulo IV “Disposiciones varias”.

Léase el artículo 22.

(Se lee:)

“Artículo 22. (Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del BHU). Agrégase al art. 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley Nº 18.125, de 27 de abril de 2007, el siguiente literal:

J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda, sin garantía hipotecaria:

1) A personas físicas.

2) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el BHU a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo.”

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- Quisiera hacer una consulta para saber qué se está pensando en cuanto a este punto y, por otra parte, aclaro que voy a hacer una acotación exclusivamente formal.

En este texto se habla de “personas jurídicas para viviendas de sus integrantes”. Ahora bien, al incluir a las personas jurídicas, obviamente se incluirá a las sociedades cooperativas y también a las sociedades anónimas, cuyos integrantes pueden ser directores, accionistas, etcétera. En realidad, no creo que se esté pensando en sociedades anónimas o en sociedades de responsabilidad limitada. Quizá no quede del todo claro si se dice “personas jurídicas”.

Por otra parte, propongo que se diga: “sin garantía hipotecaria a: 1) personas físicas; 2) personas jurídicas para viviendas de sus integrantes”.

SEÑORA PRESIDENTA.- Deberíamos aclarar el concepto de “personas jurídicas para viviendas de sus integrantes”.

SEÑOR POLGAR.- Aquí la redacción tiene el mismo problema que la Ley Nº 18.125, porque se piensa en las distintas formas jurídicas vinculadas a la vivienda para sus integrantes. Tal como estaba redactada, quedaba abierta a otras situaciones no relevantes; a lo largo del tiempo hubo no solo cooperativas en distintas modalidades, sino también fondos sociales y sociedades civiles. La diferencia radicaba básicamente en el giro “de sus integrantes”, en lo que es una sociedad que se constituye o ya existía para la construcción y venta de viviendas en contraposición con aquella sociedad en la cual los futuros propietarios se organizan para obtener financiamiento para la construcción o la compra de sus viviendas.

De la forma en que lo plantea el señor Senador, también tendríamos ese problema de redacción en la Ley Nº 18.125.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quiere decir que cuando se dice “para viviendas de sus integrantes”, se quiere aclarar que se limita la figura de las personas jurídicas.

SEÑOR POLGAR.- Así es, señora Presidenta. El origen de esto es el rol del Banco como constructor y su experiencia financiando a empresas promotoras, lo que quedó plasmado en la Ley Nº 18.125, donde dice que el Banco no participará de esa actividad, pero sí podrá hacerlo en el caso de personas jurídicas, al estilo de cooperativas o fondos sociales.

SEÑORA PRESIDENTA.- Recuerdo que cuando se discutió la Carta Orgánica del Banco Hipotecario, uno de los puntos más reñidos fue cómo ingresarían las personas jurídicas, y ahora se les daría esa habilitación.

SEÑOR POLGAR.- Quisiera plantear una objeción. La Ley Nº 18.125 ya prevé explícitamente que el Banco Hipotecario pueda participar del financiamiento de personas jurídicas. Sí exige una garantía especial por considerar que esta actividad tiene riesgos específicos. Hoy en día el Banco está habilitado y explora mecanismos de garantías para líneas en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Se trata de personas jurídicas que no son sociedades anónimas, sino cooperativas de propietarios o usuarios, en cuyo caso el Banco, con la Carta Orgánica vigente, tiene el marco legal para hacerlo y debe prever garantías especiales de acuerdo a la ley. En comparación con una cantidad de actividades que ya está haciendo el Banco, este es un artículo muy menor. Además, fuimos asesorados en el sentido de presentar esta iniciativa para contar con un marco legal más prolijo y moderno.

La Carta Orgánica del Banco Hipotecario –Ley Nº 18.125– no deroga explícitamente una ley anterior, por la cual el Banco Hipotecario puede prestar sin garantía hipotecaria el equivalente a 2.000 unidades reajustables, que en la actualidad son aproximadamente US$ 50.000. Por ley se fija un monto de algo que es variable, porque depende de la cotización de la unidad reajustable y de los costos de la vivienda. La fijación de precios por ley para cosas que van a regir por mucho tiempo no es algo práctico, sobre todo para una empresa que se mueve con criterios de mercado y tiene que crear estas líneas. Está pensado fundamentalmente para montos mucho menores y para los créditos de refacción. Por ejemplo, si para este último caso se exigiera la constitución de una hipoteca como garantía, se encarecería de tal forma que los créditos menores a los que el Banco está colocando no funcionarían. Aquí la idea sería encontrar una solución intermedia: antes de tener un precio fijado en la ley, contar con un resguardo en el que el Banco Hipotecario no tome riesgos muy grandes sin garantía hipotecaria y que ese reglamento quede, no con un tope legal fijado, sino a consideración final y última del Poder Ejecutivo.

SEÑOR BORDABERRY.- Considero que el economista Polgar nos ha dado una excelente explicación desde el punto de vista de su especialización, pero creo que no se está pensando en que los titulares de sociedades anónimas puedan acceder a los créditos. Entiendo que esta es la política, tanto del Banco Hipotecario como del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Cuando uno legisla debe tener en cuenta que en el futuro las autoridades van a cambiar; quizás venga alguien que diga que va a otorgar el crédito a una sociedad anónima para sus integrantes, y no creo que ese sea el espíritu de lo que queremos aprobar en este momento. Digo esto porque a veces se utilizan las sociedades anónimas para evadir alguna normativa en la zona rural. Como todos saben, en esa zona no se puede hacer una división mayor a cinco hectáreas. En lo personal, he comprobado que se utilizan este tipo de sociedades integradas por distintas personas –en especial, en las zonas turísticas de la costa– para evadir esa norma; compran cinco hectáreas y, de esa manera, cada uno de los integrantes de la sociedad posee una vivienda. No creo que eso sea lo que quiere hacer el Banco Hipotecario en este momento. Sé que repite exactamente el texto de la Ley Nº 18.125 que, a su vez, remitía a algunos aspectos que debía establecer el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Quiero expresar que me llamó la atención lo genérico de la referencia a “personas jurídicas”. Más allá de eso, no tengo objeciones. Me preocupa que en el día de mañana alguien integre el Banco Hipotecario o el Ministerio y comience a dar créditos a sociedades para sus integrantes.

SEÑORA PRESIDENTA.-Vamos a tratar de que eso no ocurra.

SEÑOR BORDABERRY.- Estamos trabajando para ello, señora Presidenta.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se va a votar el artículo 22 con las modificaciones propuestas por el señor Senador Bordaberry.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

SEÑOR TRAVERSA.- El artículo 24 tiene relación con el artículo 22 que se acaba de analizar. Justamente, supone la derogación de un artículo que al día de hoy habilita al Banco Hipotecario a dar préstamos sin garantía hipotecaria hasta un monto de 2.000 unidades reajustables. Me parece que es lógico que el artículo que plantea la derogación esté inmediatamente después del que se acaba de aprobar para que funcionen conjuntamente y no queden ubicados con un artículo de por medio –el actual artículo 23– porque se perdería coherencia.

SEÑORA PRESIDENTA.- El artículo 46 de la Ley Nº 5.343 que se deroga refiere al monto de las 2.000 unidades reajustables que señalaba el Economista Polgar. Ahora se plantea que el artículo 24 quede a continuación del 22. Personalmente, no tengo ninguna objeción para que así sea en aras de que el articulado quede más ordenado.

Corresponde votar el cambio de lugar del artículo 24, que se ubicará a continuación del artículo 22.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el artículo 23.

(Se lee:)

"Artículo23. (Modificación del art. 38 del Dto. Ley Nº 14.219). A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el artículo 38 del Decreto-Ley Nº 14.219, del 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas.

Facúltase a los bancos y a las cooperativas de intermediación financiera a recibir esta modalidad de depósitos, con el alcance y las condiciones establecidos en dicha norma legal.

Los depósitos en garantía de arrendamientos no generarán intereses."

En consideración.

SEÑOR BORDABERRY.- Cabe aclarar que no se modificaría todo el artículo 38 del Decreto-Ley Nº 14.219, sino solamente la parte que refiere a los depósitos en obligaciones hipotecarias reajustables realizados en el Banco Hipotecario del Uruguay, que serían sustituidos por unidades indexadas. Insisto en que todo el resto del artículo seguiría vigente.

SEÑORA PRESIDENTA.- La unidad indexada surgió mucho después de 1974, concretamente en el Gobierno del Doctor Batlle.

SEÑOR BORDABERRY.- La única duda que se me plantea es que, según se establece, los depósitos en garantía de arrendamientos en unidades indexadas no generan intereses.

SEÑOR POLGAR.- Así es, señor Senador.

SEÑOR BORDABERRY.- ¿Qué sucede cuando el Gobierno emite en unidades indexadas?

SEÑOR POLGAR.- En ese caso, el plazo es menor.

Básicamente, se está brindando un servicio, porque se crea en beneficio del desarrollo del mercado de alquileres y se da esa facultad solo al Banco Hipotecario del Uruguay. La idea es universalizarlo y, en definitiva, que haya un mejor servicio a los interesados en pos del desarrollo de los instrumentos de garantía de alquiler.

Según las circunstancias, se puede estar usando un mecanismo de contrato de alquiler que, en definitiva, sea un instrumento financiero –lo detectamos en el Banco Hipotecario del Uruguay, pero no hay forma de controlarlo directamente– porque, dependiendo de la coyuntura, puede servir colocar la unidad indexada a plazos breves o a la vista, ya que por interés de las partes se rescinde el contrato y se retira el dinero, deteniéndose la indexación. La explicación es que se quiere evitar su uso con fines especulativos, en lugar de hacerlo en términos de interés. Al efectuarlo en unidades indexadas, se lo protege de la inflación, porque es un depósito que está en garantía por plazos relativamente cortos y, sobre todo, se puede rescindir entre las partes. Con esto quiero dejar en claro que este mecanismo no es un instrumento de captación, sino que da un servicio.

SEÑORA PRESIDENTA.- Además, hay que tener presente que la unidad indexada se ajusta por una fórmula matemática. Recuerdo bien que cuando se discutió el tema de la unidad indexada, los abogados no querían incluir la fórmula en el texto del proyecto.

SEÑORA SECRETARIA.- Quiero aclarar a los señores integrantes de la Comisión algo con relación al texto que se analizó junto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. El artículo 38 forma parte del Capítulo VII "Garantías" del Decreto-Ley Nº 14.219 que, además, está compuesto de cinco artículos, cuatro de los cuales mencionan los depósitos en garantía en obligaciones hipotecarias reajustables. No sé si los señores Senadores lo tomaron en cuenta para analizarlo.

Lo que quiero señalar es que, si un artículo del capítulo menciona la variación en unidades indexadas, eso genera un conflicto, porque en los restantes se habla, digamos, en otro idioma.

En su momento se había entregado una redacción para subsanar este tema.

SEÑORA PRESIDENTA.- No fue distribuida.

SEÑOR BORDABERRY.- La señora Secretaria tiene razón.

El artículo debería expresar: "Artículo 23. (Modificación del Decreto-Ley Nº 14.219).- A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el Decreto Ley Nº 14.219, del 4 de julio de 1974, en obligaciones hipotecarias reajustables, se realizarán en Unidades Indexadas".

No voy a discutir el fondo de la obligatoriedad, de que sea en el Banco Hipotecario, porque es un tema conceptual.

SEÑOR TRAVERSA.- El señor Senador propone, en primer lugar, que se modifique el nombre del artículo, dejando solamente "Modificación del Decreto-Ley Nº 14.219" y, en segundo término, que el texto diga lo siguiente: "A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el Decreto-Ley Nº 14.219, del 4 de julio de 1974, en obligaciones hipotecarias reajustables, se realizarán en Unidades Indexadas".

SEÑOR BORDABERRY.- Para que quede más claro debería expresarse: "se realizarán en Unidades Indexadas y no en obligaciones hipotecarias reajustables".

SEÑOR TRAVERSA.- Eso sería algo aclaratorio.

SEÑOR BORDABERRY.- Entonces, sería mejor la siguiente redacción: “A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el Decreto-Ley Nº 14.219, del 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas”.

SEÑORA PRESIDENTA.- Léase el artículo.

(Se lee:)

“Artículo 23. (Modificación del Decreto-Ley Nº 14.219). A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el Decreto-Ley Nº 14.219, del 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas.

Facúltase a los bancos y a las cooperativas de intermediación financiera a recibir esta modalidad de depósitos, con el alcance y las condiciones establecidos en dicha norma legal.

Los depósitos en garantía de arrendamientos no generarán intereses.”

En consideración.

Quisiera saber por qué se elimina la referencia al artículo 38.

SEÑORA SECRETARIA.- Porque forma parte de todo un capítulo que habla de garantías de depósitos.

SEÑOR SIRI.- Quiero hacer una aclaración. Algunos de los otros artículos sobre obligaciones hipotecarias a los que hace referencia el Decreto-Ley Nº 14.219 no tienen relación con los depósitos en garantía; por tanto, con la propuesta que se acaba de realizar no estaríamos resolviendo el problema. Por ejemplo, cuando se habla de fianza personal, el arrendatario puede elegir un depósito en obligaciones hipotecarias, por lo que no estaríamos tocando el otro régimen.

Dejo esta constancia porque no es lo mismo un depósito en garantía que una fianza personal.

SEÑOR BORDABERRY.- Justamente, esa fue la pregunta inicial que formulamos. Por tanto, estamos de acuerdo en que la fianza personal sigue vigente.

SEÑOR SIRI.- Sigue vigente en obligaciones y no en unidades indexadas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Creo que este punto debe quedar bien claro. Lo que queremos establecer es que las unidades indexadas son para los depósitos en garantía de arrendamiento. En las otras modalidades que atiende la Ley Nº 14.219 –que están referidas en otra parte de este proyecto de ley– se sigue con obligaciones hipotecarias reajustables, etcétera. Por lo tanto, la redacción que encontremos no debe tocar esos otros casos.

SEÑORA SECRETARIA.- El artículo 40 refiere a la fianza, no así el artículo 39.

SEÑORA PRESIDENTA.- En la redacción del proyecto de ley, las unidades indexadas solamente refieren a los depósitos en garantía de arrendamiento, por lo que quedan vigentes las obligaciones hipotecarias reajustables para otros casos. Considero que esto es lo que debe quedar claro.

SEÑOR SIRI.- Mi preocupación es que se toque la Ley de Arrendamientos, dejándose vigentes para algunos casos instrumentos tales como las unidades indexadas y, para otros, las obligaciones hipotecarias; es decir que en forma involuntaria se establezca un sistema dual.

SEÑORA PRESIDENTA.- Por esa razón me afiliaría a mantener la redacción original del Poder Ejecutivo, ya que allí se establece que las unidades indexadas son para los depósitos en garantía de arrendamiento y no se tocan otros casos, por lo que podemos dejar las obligaciones hipotecarias

reajustables para la celebración de otro tipo de contratos. De esta forma se mantiene lo que establece el artículo 38 del Decreto-Ley Nº 14.219.

SEÑOR RAMOS.- Estimo que la redacción elaborada por el señor Senador Bordaberry es correcta porque la obligación hipotecaria reajustable no existe más y, en los hechos, el Banco fue rescatando los títulos que había. Antes esto era lógico, porque había una referencia explícita a un sistema que estaba totalmente vigente.

La redacción del doctor Traversa, que hablaba de los depósitos en garantía de arrendamiento previstos en el Decreto-Ley Nº 14.219, sin hacer una referencia precisa al artículo 38, engloba a todo lo que está en dicho Decreto-Ley y establece que los depósitos en garantía de arrendamiento se van a hacer en unidades indexadas. Si existe un artículo posterior que refiere a que la fianza personal puede ser sustituida por el depósito en obligaciones hipotecarias, necesariamente hace referencia al depósito en garantía de arrendamiento que hoy estamos diciendo que se realiza en unidades indexadas. Quiere decir que no hay que cambiar todo el articulado por modificar el objeto fundamental.

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, lo único que se debería ajustar es la referencia al artículo 38.

SEÑOR RAMOS.- Exactamente. Habría que suprimir la referencia al artículo 38 y hacer alusión al Decreto-Ley; de esta forma, el artículo referiría a los depósitos en garantía de arrendamiento previstos en él bajo cualquier modalidad. Y, en el caso de ese depósito, se haría en unidades indexadas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece que de esta forma se clarifica la norma.

Consulto a los señores Senadores si estarían de acuerdo en retirar del artículo 23 la referencia al artículo 38.

SEÑOR BORDABERRY.- Quisiera saber si ya se han rescatado todas las Obligaciones Hipotecarias Reajustables y si existen fianzas otorgadas con este instrumento.

SEÑOR RAMOS.- El régimen que preveía la ley era la fianza personal, que es lo usual a la hora de firmar contratos de arrendamientos. En algún momento se da la opción al arrendador y al arrendatario de cambiar al depósito en garantía de arrendamiento, pero la obligación hipotecaria como tal, o la apertura de cuentas de obligaciones, como se hacía antes, ya no existe. No sé si queda algún título valor suelto que se hace al rescate por mostrador, pero ya no hay una fianza o un respaldo, pues la gente no opera a nivel de los arrendamientos con obligaciones hipotecarias.

SEÑOR POLGAR.- Una cosa es el instrumento y otra la moneda; las OHR u obligaciones hipotecarias reajustables son el instrumento pactado. Ya no tenemos la cotización de la OHR, pues el Banco Hipotecario hizo un rescate y el resto lo tiene a vencimientos a largo plazo. Allí no hay un problema de denominación porque la moneda es la unidad reajustable, que por supuesto es un cálculo, sigue existiendo y el propio Banco tiene depósitos por decenas de millones; inclusive, hay muchas cosas que se pautan en el mercado –en el régimen profesional– a partir de la UR.

Respondiendo concretamente a la pregunta del señor Senador, decimos que el Banco todavía tiene pasivos en obligaciones hipotecarias reajustables.

SEÑOR BORDABERRY.- Por mi parte, insisto en mantener el texto que redactamos junto al doctor Traversa porque, además, va a dar solución a los artículos 39 y 41, entre otros, que refieren a las obligaciones hipotecarias reajustables. Inclusive, estaba pensando en la posibilidad de redactar una norma más que estableciera la obligatoriedad de canjear las OHR por títulos en unidades reajustables. No obstante, como ya tenemos demasiados líos en este tema, tal vez no convendría agregar uno más.

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, el artículo 23 mantendría su redacción original, a la que se le suprimiría la referencia al artículo 38.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 23.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el artículo 25, que es la última norma que figura en el proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo.

(Se lee:)

"Artículo 25. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión y/o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social, revistan la calidad de mínima o económica, conforme a lo dispuesto en la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los art. 662 a 668 de la Ley Nº 16.170, del 28 de diciembre de 1990."

En consideración.

SEÑOR TAJAM.- Entiendo que este artículo refiere a los certificados requeridos por el Banco de Previsión Social.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quiere decir que no se van a exigir los certificados del Banco de Previsión Social.

SEÑOR SIRI.- La disposición comprende a una franja muy limitada de viviendas.

SEÑOR BORDABERRY.- Precisamente, estaba buscando dónde figura la definición de calidad mínima.

SEÑOR SIRI.- Se prescinde de la exigencia de los certificados a efectos de promover la circulación de los bienes, porque partimos de la base de que en determinadas áreas de Montevideo y del interior actualmente esto se maneja en negro. Por eso se busca regularizar esta situación. Por supuesto, el Banco de Previsión Social puede considerar que se afectarán sus arcas, pero en verdad hay situaciones que son imposibles de regularizar. Por tanto, se otorga esta herramienta con el objetivo de que esas personas hoy o mañana puedan hipotecar su bien para adquirir una finca, un crédito o lo que fuere y, al mismo tiempo, se logre regularizar todo ese espectro de viviendas. Esa es la intención. Evidentemente, este es un tema muy sensible y el Banco de Previsión Social se puede sentir afectado.

SEÑOR BORDABERRY.- Creo que hay un error, o quizás no entendí la referencia que se hace a la calidad de mínima. En realidad, los artículos 18 y 22 plantean dos hipótesis distintas. El artículo 18 establece las condiciones habitacionales mínimas para una vivienda, por tanto, a partir de esa definición todas las viviendas son habitables, y el artículo 22 define qué se entiende por vivienda económica, que es aquella que cumple con el mínimo habitacional y con otras condiciones. Cuando estos artículos expresan "condiciones habitacionales mínimas" y "económica" respectivamente, están incluyendo todas las viviendas del Uruguay que son habitables. Sin embargo, si se dijera "mínima y habitable" sería distinto. Creo que habría que hacer referencia exclusivamente al artículo 22, que habla de la vivienda económica, porque el artículo 18 establece las condiciones mínimas de habitabilidad, que son las que tienen todas las viviendas: de ahí para arriba; inclusive mi casa, pero no creo que estemos pensando en exonerar viviendas de ese tipo. Por lo tanto, repito, tendría que referirse al artículo 22, que define a la vivienda económica y enumera sus condiciones, entre otras, el mínimo habitacional, el área habitable, que no debe ser menor a 40 metros, y el valor de construcción, que no debe superar los límites máximos establecidos por la reglamentación.

SEÑORA PRESIDENTA.- Estoy de acuerdo en que habría que hacer referencia solamente al artículo 22, porque las dos condiciones de este artículo son para las viviendas más pequeñas. Por eso acá

tendría que decir: “revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley Nº 13.728.”

Asimismo, tal como me acota la Secretaría, se debería corregir la redacción y donde dice “cesión y/o constitución”, quitar la “y”, de modo tal que exprese: “cesión o constitución”.

Léase el artículo 25 tal como quedaría redactado.

(Se lee:)

“Artículo 25. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social, revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los art. 662 a 668 de la Ley Nº 16.170, de 28 de diciembre de 1990”.

SEÑOR TRAVERSA.- Revisando la Ley de Vivienda –como tengo el Texto Ordenado de la Ley de Vivienda, me figura con otra numeración– observo que, cuando se hace referencia a la vivienda de calidad mínima, se estaría hablando de lo que en su momento se denominó “Núcleo Básico Evolutivo”. La fuente es el artículo 1º de la Ley Nº 16.237. En este artículo se define como Núcleo Básico Evolutivo la vivienda mínima destinada a los sectores más carenciados de la población, capaz de brindar a sus destinatarios una solución habitacional inicial que debe cumplir con las siguientes condiciones. Entre estas condiciones se establece que no puede tener una superficie inferior a los 30 metros cuadrados –superficie que está un poco más abajo de las condiciones mínimas establecidas en la Ley de Vivienda anterior– que permita la ampliación de hasta 12 metros cuadrados, con un dormitorio adicional. Con este artículo que se propone se busca atender aquellas situaciones donde existen condiciones inferiores a las establecidas para la vivienda económica, con dormitorios de 15 metros cuadrados. Quiere decir que las unidades enmarcadas en el Núcleo Básico Evolutivo, que tienen una superficie de 30 metros cuadrados y podrían ser ampliadas en 12 metros cuadrados, no entrarían en la definición de la vivienda económica, porque están por debajo de esas condiciones.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿El señor Traversa se refiere a un modificativo de la Ley de Vivienda?

SEÑOR TRAVERSA.- Según el Texto Ordenado de la Ley de Vivienda Nº 16.237, no se trata de un modificativo, sino que es una norma posterior que incluye una nueva categoría con condiciones por debajo de las establecidas en su momento. Creo que si en este artículo propuesto atendemos solamente a la vivienda económica, estamos dejando afuera a las que se enmarcan en el concepto de Núcleo Básico Evolutivo.

SEÑOR BORDABERRY.- Quiere decir que se trata de un agregado a lo presentado, porque la Ley Nº 16.237 no había sido citada.

Propongo que se apruebe el artículo tal como está y que esperemos a que el Poder Ejecutivo nos mande un modificativo, el que podríamos presentar en la instancia de Plenario como una modificación.

En cuanto a la referencia al artículo 18, si no me equivoco estamos todos de acuerdo en que no se debe incluir.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quizá tendríamos que buscar una norma referida al artículo 22 y a la Ley Nº 16.237. Si hacemos estas dos referencias, estaríamos abarcando todas las situaciones mencionadas.

SEÑOR BORDABERRY.- No tengo problemas en incorporarlo, siempre que el señor Traversa tenga certeza sobre el texto. En tal caso, pondríamos que revista la calidad de económica de acuerdo al artículo 22 y con el mínimo habitable establecido en la Ley Nº 16.237

SEÑOR SIRI.- Se puede consultar en el ínterin.

SEÑOR TRAVERSA.- Estoy de acuerdo en dejar incorporada la mención a esta norma para incluir estas categorías.

Este documento es un Texto Ordenado y hace mención al artículo 1º de esa ley.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me gusta la solución que propone el señor Senador Bordaberry. Por eso diría de aprobar el artículo 25 con esa redacción y, luego de trabajar un poco más la redacción, se incorporaría la referencia a la Ley Nº 16.237 en el tratamiento que se le dé al proyecto de ley en Sala. Hago esta propuesta porque nuestra intención es culminar hoy con el estudio del proyecto en Comisión.

SEÑOR BORDABERRY.- En el Texto Ordenado se dice que la vivienda de interés social es cualquiera definida como económica o media. Creo que sería una fiesta para mucha gente; lo digo para que luego no nos llame al orden el Ministerio de Economía y Finanzas. Concretamente, aquí se dice que se entiende por vivienda de interés social cualquier vivienda definida como económica o media según los artículos anteriores de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, así como aquella designada como núcleo básico evolutivo, entendiéndose por tal la vivienda mínima destinada a los sectores más carenciados de la población, capaz de brindar a sus destinatarios una solución habitacional inicial. Entiendo que lo que se está diciendo es que se incluya a los núcleos básicos evolutivos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Exactamente.

SEÑOR TRAVERSA.- De pronto, se podría hacer referencia a la vivienda económica y a los núcleos básicos evolutivos.

SEÑOR BORDABERRY.- Sin perjuicio de hacer luego un chequeo, creo que se podría decir: "Para la enajenación, cesión o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que, siendo de interés social, revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, y aquellas designadas como núcleos básicos evolutivos, según lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley Nº 16.237, de 21 de enero de 1992, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los arts. 662 a 668 de la Ley Nº 16.170, de 28 de diciembre de 1990".

SEÑORA PRESIDENTA.- Léase el artículo 25, tal como quedaría redactado.

(Se lee:)

"Artículo 25. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social, revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, y aquellas designadas como núcleos básicos evolutivos, según lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley Nº 16.237, de 21 de enero de 1992, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los art. 662 a 668 de la Ley Nº 16.170, de 28 de diciembre de 1990".

En consideración.

Aquí nos estamos refiriendo a dos aspectos: el económico y el referente al núcleo básico evolutivo.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 25.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el aditivo presentado, que pasaría a ser el artículo 26.

(Se lee:)

"Artículo 26.- Sustitúyese el inciso tercero del literal A) del artículo 5º del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de setiembre de 1974, el que quedará redactado de la siguiente forma: 'A) Estos requisitos se acreditarán por certificación de arquitecto o ingeniero'."

En consideración.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 26.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

A continuación debemos analizar algunos artículos que dejamos en suspenso, pero que ya hemos discutido y, finalmente, consideraremos los nuevos artículos propuestos.

Como recordarán los señores Senadores, habíamos dejado en suspenso el artículo 2º y, al respecto, el Ministerio ya contestó que podemos incorporar el tema del arrendamiento con opción a compra, que era la propuesta que se había hecho para el literal A). Ya habíamos incorporado las otras modificaciones que se plantearon para este artículo, como las referentes a hablar de ampliación o reciclaje.

Por lo tanto, con el agregado de "arrendamiento con opción a compra", estamos en condiciones de votar este artículo.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 2º.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En el caso del artículo 3º, también debemos agregar "arrendamiento con opción a compra" en el literal A). De esta forma, el primer párrafo del literal A) diría: "Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, alquiler o arrendamiento con opción a compra".

SEÑORA SECRETARIA.- En el literal D) también se menciona, y por eso hice la referencia.

SEÑORA PRESIDENTA.- Lo podemos incorporar en el literal B). Fue una consulta que hicimos y que después se incorporó a la iniciativa. En realidad, estaba sobreentendido, pero queríamos señalarlo en forma explícita.

Con esa incorporación votaríamos el artículo 3º.

SEÑOR BORDABERRY.- ¿Cómo empieza la redacción del tercer artículo?

SEÑORA PRESIDENTA.- Se había modificado y dice: "A efectos del otorgamiento de los beneficios, se tendrá en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones."

SEÑOR BORDABERRY.- Se saca “se tendrá en cuenta” y se pone después de “beneficios” y antes de “aquellos”.

SEÑORA PRESIDENTA.- Eso estaba pero no se trasladó. En definitiva, la redacción es la siguiente: “A efectos del otorgamiento de los beneficios, se tendrá en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones”. Luego, la redacción continúa igual.

En el artículo 4º, la expresión “fondo de industria gráfica” iba a ser suprimida porque ya está dentro del concepto de fondos sociales.

SEÑOR SIRI.- ¿Cuál?

SEÑORA PRESIDENTA.- En el inciso D) del artículo 4º se dice: “así como el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales, las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción”. Se había sugerido poner “fondo de la industria gráfica”, pero está incluido en los fondos sociales y, por lo tanto, es redundante.

SEÑORA SECRETARIA.- ¿También se eliminaría la expresión “los fondos sociales”?

SEÑORA PRESIDENTA.- No, la expresión “los fondos sociales” permanece. La redacción quedaría así: “los fondos sociales, las cooperativas de vivienda”, y sigue la redacción. En realidad, deberíamos poner una “y”, “los fondos sociales y las cooperativas de viviendas con destino a su actividad de construcción”.

No tengo anotada ninguna otra corrección. Entonces, vamos a votar el artículo 4º con esta redacción.

(Se vota:)

–4 en 4. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Respecto al artículo 11, el doctor López Goldaracena nos había hecho una sugerencia.

Léase.

(Se lee:)

“Artículo 11. (Ejecución).- A efectos de la ejecución judicial del crédito hipotecario la entidad acreedora podrá recurrir al mecanismo de ejecución judicial simplificada de crédito hipotecario para vivienda establecido en el Capítulo III de la Ley Nº 18.125 de 27 de abril de 2007 y sus modificativas, sin perjuicio de lo propuesto en la presente ley.

La entidad acreedora deberá comunicar a la Agencia Nacional de Vivienda el inicio de las acciones judiciales de ejecución dentro de los cinco días de haber presentado la demanda. La Agencia Nacional de Vivienda, por el solo hecho de haber otorgado la garantía estará facultada para acceder, consultar, comparecer, retirar en confianza y notificarse de cualquier actuación en el expediente judicial de ejecución hipotecaria promovido por la entidad acreedora, sin que ninguno de estos actos implique sustitución del acreedor, convalidación de actuaciones o conversión de la Agencia Nacional de Vivienda en parte de dicho proceso.

Asimismo, la Agencia Nacional de Vivienda estará facultada para adquirir el inmueble del remate que promueva la entidad acreedora y, en caso de resultar mejor postor, estará exonerada de depositar la seña.

La Agencia Nacional de Vivienda quedará subrogada de pleno derecho por el equivalente a lo pagado en virtud de la garantía que hubiese pagado, debiéndolo manifestar expresamente en el

momento del pago."

En consideración.

Recuerdo a los señores Senadores que lo que se acaba de leer es una redacción alternativa para los incisos segundo y tercero del artículo original –esto fue producto de una discusión que se dio en la Comisión– a los efectos de dar más claridad al papel que tiene la Agencia Nacional de Vivienda y marcar sus responsabilidades.

SEÑOR BORDABERRY.- De acuerdo con lo que habíamos conversado, la redacción es correcta, pero hay un punto al final sobre el cual voy a hacer un comentario. La redacción del señor Senador López Goldaracena establece que la Agencia Nacional de Vivienda tiene que manifestarse en el momento del pago para quedar subrogada. En lo personal, quitaría esa exigencia en el sentido de que se manifieste cuando se hace el pago que se subroga.

En el capítulo del Código Civil que refiere a la subrogación, se establece que hay subrogación contractual e *ipso iure*. Creo recordar que cuando es contractual, se exige que se declare en el momento que se está subrogando, mientras que cuando es *ipso iure* es porque la situación acaeció. Pienso que si la Agencia Nacional de Vivienda otorgó una garantía, fue al acreedor en su calidad de fiador y le pagó, automáticamente tiene que quedar subrogada y el día de mañana el deudor no podrá esgrimir para liberarse que en el momento de la subrogación un funcionario no dejó constancia de que cuando se efectuó el pago se estaba subrogando. Me parece que, en este punto, tenemos que defender a la Agencia Nacional de Vivienda.

El texto del doctor López Goldaracena es una rémora de la subrogación contractual que figura en el Código Civil que, en lo personal, no exigiría en este caso porque es por imperio de la ley: el que paga por un tercero queda subrogado en su lugar. Me parece que no podemos quitarle esa facultad porque eso va a originar problemas.

Con respecto al resto de la redacción, estoy de acuerdo.

SEÑOR SIRI.- Estamos de acuerdo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, el inciso final diría: "La Agencia Nacional de Vivienda quedará subrogada de pleno derecho por el equivalente a lo pagado en virtud de la garantía que hubiese otorgado". Ahí va punto y todo lo demás queda igual.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 11 con esa modificación.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Ha quedado aprobado el texto del proyecto de ley, pero hay incorporaciones.

En el artículo 9º se agregó un literal D) que dice: "Las donaciones, legados y demás aportes públicos o privados autorizados por la ley".

La Secretaría nos señala que la redacción no es correcta y que sería mejor que el texto dijera: "Las donaciones, legados y demás aportes públicos o privados que reciba", porque se trata del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios.

SEÑOR SIRI.- Si la señora Presidenta me permite, quisiera volver al artículo 11, porque en este momento me viene a la memoria un fundamento que se manejó para dejar la opción de la Agencia Nacional de Vivienda. Consistió en que, al producirse la subrogación, no se exigiera u obligara a gestionar esos créditos o trámites judiciales, sino que se hiciera directamente por el artículo 12, en

virtud de un tema de costos y de operatividad. Se trata, pues, de dar a la Agencia la opción de subrogar o no. Puede no ejercer el derecho de subrogación, sino simplemente presentarse a la sede judicial y cobrar por lo establecido en el artículo 12.

SEÑOR TRAVERSA.- El enfoque fue el siguiente. Si la Agencia Nacional de Vivienda al pagar a la entidad acreedora, automáticamente o *ipso iure*, quedara subrogada, tendría que gestionar el cobro del crédito. La idea es que la Agencia pueda optar por pagar a la entidad acreedora y esperar a que esta gestione el crédito en función de lo que establece el artículo 12, para después hacerlo efectivo. El propio mecanismo da facultades a la Agencia Nacional de Vivienda para acceder a toda la información y ver cómo se ejecuta ese crédito. Si *ipso iure* quedara subrogada, la Agencia tendría que ejecutar ese crédito, pero esa no es la idea. En algún caso podrá serlo y por eso se la habilita a subrogar cuando pague el crédito y a gestionar su ejecución. Esa es la lógica.

SEÑOR SIRI.- Se trata de que la entidad acreedora ejecute por el total.

SEÑOR BORDABERRY.- De todas formas, en uno u otro sentido, deberá existir un contrato entre la Agencia Nacional de Vivienda y la entidad ejecutora, porque si le paga a esta última y no subroga, en un documento tendrá que establecer que recibió el pago, se obliga a seguir adelante con la ejecución y, en el momento del cobro –si es que lo hace– le restituye a la Agencia. Seguramente va a querer cobrarle por su servicio de seguir adelante, por lo que habrá que hacer un documento. Si la Agencia queda subrogada automáticamente, puede decirle a la entidad ejecutora que siga adelante con la ejecución. Me parece peligroso que pague y deje el crédito que canceló en el patrimonio de la entidad que jurídicamente no es acreedora, porque sería plata de todos los uruguayos y, si en un futuro la entidad sufriera algún tipo de colapso, la Agencia Nacional de Vivienda iría automáticamente a la cola de los acreedores porque tendrá un crédito que no será preferente. En cambio, si esta Agencia se subroga en el momento del pago y adquiere el crédito, le puede hacer un contrato a la entidad para que siga adelante con el juicio; ese es un negocio privado y no habría problemas. Ahora bien, sería más prolijo que una vez que el Fondo pagara, quedara dentro del patrimonio del Estado y no de un particular; de lo contrario, tendríamos que ver cuáles son las garantías de afectación de ese crédito que le tendría que dar la entidad, lo que no parece sencillo. Así pues, de la manera que hemos señalado sería mucho mejor, porque queda abierto a que la Agencia Nacional de Vivienda realice un contrato con la entidad para que termine con el crédito.

SEÑOR SIRI.- No queríamos generar un debate, sino explicitar los motivos por los que se propuso este artículo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece razonable el planteo del señor Senador Bordaberry. Creo que es bastante lógico que se le pueda pedir a la entidad financiera que prosiga con la ejecución. Entiendo que la Agencia Nacional de Vivienda puede querer subrogar o no, es decir, puede tener esa libertad.

SEÑOR SIRI.- Así es. Con la modificación propuesta, queda subrogada por ley.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿No quedaría con una opción? Podría no tener que administrar el cobro de la deuda.

SEÑOR SIRI.- Como dice el señor Senador, dependerá de la estipulación que se celebre con la entidad acreedora para que se siga adelante con la ejecución.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece importante lo que plantea el señor Senador Bordaberry en el sentido de que no se sigue adelante con la ejecución, sino que la realiza la entidad acreedora, pero el acreedor tiene que cobrar cuando pague el deudor. Y puede darse la circunstancia de que la entidad financiera tenga equis problema y el acreedor se quede en la cola, esperando algo que tendría que haber cobrado. Creo que ese es el sentido de lo que expresó el señor Senador.

SEÑOR SIRI.- No hay dudas de que eso brinda mayores certezas y seguridades para el Estado, pero por otro lado conspira contra la necesaria discrecionalidad que puede tener.

SEÑOR BORDABERRY.- Cuando se realicen los contratos con las instituciones financieras que hagan operativa la fianza de la Agencia, se pondrá una cláusula en el sentido de que, por más que quede subrogada, la entidad financiera, en caso de que lo solicite la Agencia, tiene que seguir el juicio hasta el final, y ahí se pactará el honorario en base a lo que dice la ley.

El doctor Traversa es un poco más joven que yo, pero todos recordaremos que esta situación se dio en la crisis bancaria del año 1983, como así también en la que tuvo lugar entre los años 2001 y 2002. Entonces, si alguien cobra esos créditos que están subrogados a la Agencia, estaría cometiendo un delito. En caso de que no quedaran subrogados, los cobran y van a terminar en un juicio civil contra una empresa que tiene problemas. Ojalá que nunca volvamos a vivir crisis similares, pero si legislamos, tenemos que pensar en ello.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece bien lo que plantea el señor Senador.

SEÑOR TRAVERSA.- Estoy de acuerdo y, obviamente, el espíritu no es comprar un problema para el Estado.

De todas maneras, quiero aclarar que, al final del artículo 12, se hace referencia a la situación de la subrogación, por lo que también deberíamos corregir ese aspecto. El último inciso del artículo 12 expresa: "En caso de que no hubiera operado la subrogación prevista en el artículo precedente," –habiendo eliminado esa posibilidad, habría que modificar esto– "la Entidad Acreedora dispondrá de un plazo de cuarenta y ocho horas hábiles para reintegrar al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, la cuota parte de las sumas recuperadas que le correspondan a este."

SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, se debería eliminar el inciso final. El artículo 11 quedaría tal como fue votado y correspondería votar el artículo 12, sin su inciso final.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Por otra parte, antes de que llegaran nuestros invitados habíamos dicho que el artículo 9º quedaría mejor redactado con el agregado de un literal D) que dijera: "Las donaciones, legados y demás aportes públicos o privados que reciba".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 9º con el agregado del literal D).

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

También había quedado en suspenso el artículo 17, porque si bien el Ministerio elaboró una nueva redacción, había discrepancias –las únicas que hay en todo el proyecto de ley– con respecto a los literales C) y F). Al momento de su votación, no estaba presente el señor Senador Tajam y no pudimos aprobar estos literales.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el literal C) del artículo 17.

(Se vota:)

–3 en 5. **Afirmativa.**

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el literal F) del mismo artículo.

(Se vota:)

–3 en 5. **Afirmativa.**

Ahora pasamos a considerar los artículos adicionales que propone el señor Senador Chiruchi.

SEÑOR CHIRUCHI.- Nuestra propuesta es que las exoneraciones previstas en esta iniciativa abarquen también a las viviendas que construye el Estado a través del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como manera de abatir su costo final. Se trata de viviendas que son subsidiadas para el contribuyente y estamos bregando para que las empresas que se presentan a las licitaciones del Ministerio estén también amparadas por la ley.

Por otra parte, había mencionado la posibilidad de que también las viviendas económicas que construyen las Intendencias –hay experiencias muy importantes en ese sentido– tuvieran la posibilidad de acogerse a estos beneficios que otorga la ley, aunque entiendo que esto sería mucho más complicado.

SEÑORA PRESIDENTA.- En este sentido, trasladamos su pregunta al Ministerio y la respuesta de la titular de la Cartera es que esta ley es equivalente a la de promoción de inversiones, es decir, forma parte de la Ley de Inversiones, pero se elaboró en forma separada. Así, el objetivo principal de esta iniciativa es convocar capitales que no tenemos, para ampliar la posibilidad de construir viviendas. En realidad, no se propone actuar sobre el Plan Quinquenal ni el FONAVI, sino que se suma una oportunidad por otro camino. Por eso es que no están incorporados, salvo en cuanto a lo que manifestaba la señora Ministra, que ponía el ejemplo de un convenio entre la Intendencia de Maldonado y la Agencia Nacional de Vivienda. Decía, por ejemplo, que a título ilustrativo, la Agencia Nacional de Vivienda ha celebrado un acuerdo con la Intendencia de Maldonado por el cual la primera aporta un edificio sin terminar y la segunda realiza el aporte financiero para terminar la obra. En tanto se trata de un emprendimiento de carácter comercial, le corresponden los beneficios tributarios de la ley en discusión. Nos daba este ejemplo para expresar en qué circunstancias se puede estar comprendido en la norma, pero no ocurre lo mismo con las viviendas del Plan Quinquenal.

SEÑOR CHIRUCHI.- A mi entender, lo que la señora Ministra señala es que se trata de un emprendimiento de carácter comercial y por ello se aplicarían las exoneraciones dispuestas en la iniciativa. Ahora bien, las viviendas que no tienen carácter comercial, que son de interés social y cuyo destino es la población más modesta, sí deberían beneficiarse con las exoneraciones que promueve la ley. Sin embargo, no están previstas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Eso es parte del Plan Quinquenal y no de la captación de recursos.

SEÑOR CHIRUCHI.- Estoy totalmente de acuerdo con ello, pero sabemos que el Ministerio llama a licitación por programas de vivienda, y esos programas no están comprendidos en los beneficios que otorga este proyecto de ley.

SEÑORA PRESIDENTA.- Creo que no debemos mezclar dos cosas diferentes a nivel del Ministerio. Por un lado, existe el Plan Quinquenal de Vivienda, que aprobamos en el Presupuesto y recibe la financiación del FONAVI a partir de subsidios y de una serie de instrumentos; y, por otro, hay que buscar mayor cantidad de recursos. En efecto, estamos tratando de pescar recursos de la realidad y, para ello, ponemos una zanahoria por delante, que está representada por el beneficio de la exoneración tributaria. Entiendo que estos caminos se mueven por lógicas complementarias, pero no son parte de lo mismo y por eso la respuesta del Ministerio me parece lógica.

SEÑOR CHIRUCHI.- Se trata de dos proyectos totalmente diferentes y sé que las viviendas del Ministerio ofrecen un subsidio para quien las adquiere. En todo caso, mi planteo es igual al de FUCVAM, en el sentido de que las exoneraciones que se promueven para las viviendas construidas por la actividad privada con recursos propios –cualquiera sea su origen– también puedan ser

aplicadas a los programas de vivienda del Ministerio. De esa forma estaríamos abatiendo el nivel del costo que asume el Estado por las viviendas que promueve y financia a través del Plan Quinquenal.

SEÑOR SIRI.- Como decía la señora Presidenta, la intención o el propósito de este proyecto de ley es convocar al capital privado para que realice emprendimientos en materia de viviendas de interés social. Para ello se brinda al Poder Ejecutivo la posibilidad de otorgar la gama de exoneraciones que figuran en forma detallada en el proyecto de ley.

Por su parte, los Programas financiados con recursos del Fondo Nacional de Vivienda están explicitados en el Plan Quinquenal y en ellos se prevé el otorgamiento de subsidios en todas sus modalidades y demás. Hay un componente tributario como el IVA a las compras para el caso de las cooperativas, que no está contemplado en el proyecto de ley. Estoy hablando de una cooperativa como un emprendimiento de naturaleza privada. En su momento consideramos viable y justo equipararla, a través de esa forma societaria, con un emprendimiento particular o empresarial. Como todos los señores Senadores saben, las cooperativas tienen un régimen tributario muy especial, por lo cual el único impuesto del cual no están exoneradas es del IVA de compra. Hoy por hoy, y dada la naturaleza de este proyecto, nosotros las incluimos.

Con respecto al planteo realizado por el señor Senador, consideramos que refiere a un ámbito de actuación distinto, que no está dentro del propósito de esta iniciativa. Hay definiciones de política económica que respetamos y que fueron elaboradas en conjunto con el Ministerio de Economía y Finanzas, por lo cual circunscribimos este proyecto a ese ámbito de aplicación.

SEÑOR BORDABERRY.- Por mi parte, quiero reforzar las palabras del señor Senador Chiruchi. De acuerdo a la respuesta de la señora Ministra, me parece que si un Gobierno Municipal destina fondos o inmuebles para una inversión vinculada a viviendas de interés social, lo estamos obligando a presentarse en la Agencia Nacional de Vivienda para obtener las exoneraciones en ese sistema. Creo que no queda afuera, pero lo estamos obligando a realizar un montón de trámites, cuando se trata de una institución estatal que va a realizar una inversión en la construcción de viviendas de interés social. Hacer que una Intendencia cumpla con los mismos trámites que los privados parece algo innecesario. En el momento en que la Intendencia resuelve invertir, con sus propios fondos, en viviendas de interés social, puede presentarse como cualquier promotor.

Ahora bien, me parece que hay un desfase –y aquí creo interpretar la intervención del señor Senador Chiruchi– porque cuando el Estado invierte en un plan de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no tiene derecho a los beneficios que se establecen en el proyecto de ley. Obviamente, hay algunos impuestos que no se le aplican, como por ejemplo, el Impuesto al Patrimonio, pero sí va a pagar IVA. Entonces, vamos a tener esta situación paradójica: cuando el Estado invierte fondos directamente, paga IVA, pero cuando es el privado el que presenta un proyecto de inversión, no paga. Quizás se está pensando en que el propio Ministerio de Vivienda pueda hacer un proyecto de inversión y presentarse dentro del régimen para acceder a los beneficios tributarios, pero no creo que esa sea la situación. Por lo tanto, se produce un desbalance entre lo que es la tributación que paga el Estado y la que pagan los particulares.

Por supuesto que nos parece bien fomentar la actividad de los particulares, pero a veces nos vamos para el otro lado: la fomentamos tanto que nos olvidamos del rol que debe tener el Estado. Y hoy se da la paradoja –como ocurre algunas veces en la vida política– de que el señor Senador Chiruchi y quien habla defendemos al Estado y el oficialismo dice que el Estado no tiene que acceder.

En fin, creo interpretar que esa es la situación, y me animaría a decir que la idea es que un Gobierno Municipal que quiere hacer un proyecto de inversión en vivienda de interés social se pueda presentar y el Poder Ejecutivo decidirá. Supongo que si le dice que sí a los privados, no les dirá que no a los Gobiernos Municipales.

Por último, si se quiere exonerar a los planes del Ministerio de Vivienda, se va a requerir iniciativa del Poder Ejecutivo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me voy a referir a un punto que es esencial.

Cuando le asignamos al FONAVI cierta partida presupuestal –después de que se hizo la reforma tributaria, su recaudación cambió– se ordena que sea gastada en el Plan Quinquenal. Esto significa, en parte, la posibilidad de solucionar algunos problemas de vivienda, pues todos sabemos el déficit que tenemos. La esencia de esta ley es la obtención de más recursos, pero nadie me va a dar más recursos si no le doy un beneficio. Acá hay un interés para las dos partes. ¿Qué se le exige a quien da un beneficio? Que la exoneración se traslade a la cuota o al alquiler, de modo que el beneficiario también tenga una disminución. Es decir, el beneficiario va a quedar protegido y el Estado va a hacer una renuncia fiscal para obtener más dinero. Esta es la lógica que encuentro, pero creo que no encuadra en el Plan Quinquenal de Vivienda del FONAVI –se hizo el esfuerzo de que su partida presupuestal fuera lo más grande posible, aunque nunca va a alcanzar porque la industria de la construcción es una máquina de gastar dinero– ya que va por otro carril. Entiendo que el señor Senador Chiruchi esté preocupado por abaratar costos –inclusive, lo podemos compartir– pero no es el objetivo de este proyecto de ley. Acá tengo una discrepancia porque el objetivo de esta iniciativa es la captación de recursos. Sería más claro si esta ley estuviera en un capítulo de la Ley de Inversiones –fue el criterio que desde un principio manejamos– pero para no complicarla se elaboró un texto en un proyecto diferente. Insisto en que ese planteo no corresponde y concuerdo con la respuesta que dio el Ministerio.

SEÑOR CHIRUCHI.- El objetivo del proyecto de ley es promover la construcción de viviendas de interés social a través de la actividad privada exclusivamente, que buscará los fondos necesarios para financiar la construcción de la vivienda. El otro camino está en el propio Estado, que en el Plan Quinquenal no recibe los mismos beneficios que la actividad privada. Nosotros queremos que los beneficios que recibe una empresa privada para la construcción de viviendas de interés social también estén incluidos en los programas de vivienda realizados por el Estado. Por supuesto que esto implica bajar costos para el Estado.

SEÑOR TAJAM.- Creo que el tema es sencillo. Por un lado, queremos estimular la construcción de viviendas utilizando ahorros de los que el Estado no dispone, de forma de sumar inversión. Pero al Estado –al menos a este– no hay que estimularlo para que invierta en vivienda porque, como ya se ha dicho, ya lo tiene previsto. Si se quieren hacer más viviendas, es lo mismo decir que no se van a cobrar algunos impuestos a que se va a gastar un poco más; en la órbita del Estado, eso es lo mismo. Lo que estamos manejando es el mismo monto de recursos y que no lo recaudemos o que lo pongamos, sigue la misma lógica.

Entonces, no lo comparto por el lado del estímulo –que no lo necesitamos– ni por el lado del dinero, porque si hay que gastarlo, se gasta. De modo que, o se deja de recaudar, o bien el Estado aporta el dinero.

SEÑOR SIRI.- La aclaración que iba a realizar estaba en sintonía con lo expresado por el señor Senador Tajam, pues el Estado es uno solo y lo que se renuncia por un lado se puede contemplar de otra manera, reforzando el presupuesto de vivienda.

SEÑORA PRESIDENTA.- Con esto daríamos por finalizada la discusión.

SEÑOR CHIRUCHI.- ¿No se va a considerar la nota de FUCVAM?

SEÑORA PRESIDENTA.- La podemos considerar, pero entiendo que la nota de FUCVAM va en el mismo sentido porque creo que tienen la misma confusión. En realidad, ellos están preocupados por cómo se gasta el FONAVI, que no está implicado en este proyecto de ley. Según se desprende de la nota, ellos proponen una modificación a los artículos 2º y 4º. Los fondos que salen del Estado tienen una lógica y los que salen de la actividad privada, otra. Por eso la discusión es más o menos la misma.

SEÑOR CHIRUCHI.- Nuestro planteo fue anterior al de FUCVAM.

SEÑORA PRESIDENTA.- El tema es que si vamos a esa modificación, tendríamos que ir a otra ley. No puedo exponer con la claridad del señor Senador Tajam en cuanto a la cuestión económica, pero entiendo que son dos cosas diferentes porque, por un lado u otro, el Estado está operando. Realmente le veo los mismos inconvenientes a la postura de FUCVAM, pero aclaro que estoy muy lejos de calificar intenciones porque creo que hay una preocupación colectiva por abatir el déficit de viviendas.

Por otro lado, FUCVAM hace una observación respecto a que teme que el beneficio no llegue a quien corresponda, pero eso dependerá de los controles y tiene que ver con la gestión y la administración.

SEÑOR CHIRUCHI.- La reglamentación será fundamental. Nosotros también tenemos muchas dudas; dudamos que esto se transforme en un negocio para la empresa privada y que ese beneficio llegue a la población demandante. Por tanto, este será un gran desafío para el Gobierno.

SEÑORA PRESIDENTA.- Exactamente, ese es el desafío, pero ese pingo se verá en la cancha.

SEÑOR SIRI.- En la reglamentación se va a tratar de ordenar todo eso.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se deberá prever que no se cuele ninguna situación indeseada para que el beneficio pensado llegue al beneficiario elegido y para que, a su vez, al inversor le resulte atractivo el negocio. Obviamente, estamos hablando de la primera vivienda.

SEÑOR BORDABERRY.- Celebro este reconocimiento del funcionamiento del mercado. En definitiva, como estamos apostando a que habrá muchas más viviendas y no ponemos ningún condicionamiento cuando las viviendas ingresan al mercado, el precio de la vivienda lo va a establecer la propia oferta y demanda. Hoy parecería ser que hay una gran demanda y, por ello, existen dudas. Sin embargo, trabajando sobre la oferta y siguiendo a Adam Smith, creo que todos podemos llegar a un buen resultado. Pues bien, confiemos en que el mercado pueda hacerlo, aunque considero que no siempre es lo mejor. Entiendo que se debe tener tanto mercado como sea posible y tanto Estado como sea necesario; por ende, la función del Ministerio de Vivienda, de la Agencia Nacional de Vivienda y del Banco Hipotecario será fundamental como complemento de ese mercado que, como tal, siempre es imperfecto. Es aquí donde entra en juego la responsabilidad política del Ministerio en cuanto a lograr esos equilibrios, a fin de que efectivamente las viviendas de interés social lleguen a quienes verdaderamente las necesitan y no se queden en los especuladores.

En síntesis, pienso que las herramientas que se están estableciendo en este proyecto de ley en cuanto a las condiciones para aprobar los proyectos de inversión son adecuadas, ya que se eligen zonas, lugares, etcétera, que indudablemente podrán encauzar –si se aplica correctamente la ley– el objetivo hacia la población deseada.

Finalmente, si los señores Senadores están de acuerdo, quisiera proponer a la señora Presidenta como Miembro Informante.

(Apoyados)

SEÑORA PRESIDENTA.- Acepto la propuesta.

Se va a votar la propuesta del Senador Bordaberry, en el sentido de que quien habla sea miembro informante de esta iniciativa en el Plenario.

(Se vota:)

–5 en 5. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Quisiera agregar algunas reflexiones. El riesgo de control es crucial y en eso estamos totalmente de acuerdo. Si observamos el actual mercado de alquileres, nos encontramos con que los precios alcanzan sumas disparatadas; por tanto, la única forma de bajar los alquileres es teniendo más oferta. En el Uruguay, en su momento el RAVE ejerció el control de los precios de los alquileres –o sea, esta situación ya la padecimos– y este proyecto de ley recoge ese tipo de experiencias anteriores. En esta situación que nos ocupa, siempre observo la gran dificultad que tienen para alquilar los jóvenes que quieren formar su pareja. Pues bien, intentemos que haya más oferta y que sea debidamente controlada. Ese es el desafío que tenemos como gobernantes.

SEÑOR SIRI.- Justamente, se trata de un desafío: por un lado, es válida la necesidad de reglamentar, pero por otro, si la reglamentación se excede, los instrumentos se tornan absolutamente inoperantes. Existen muchos ejemplos en la legislación nacional de herramientas buenas, útiles y demás de las que, por desconfianza o lo que sea, nadie hace uso. A la vez, como decía el Senador Chiruchi, tampoco se trata de promover la especulación ni el enriquecimiento de los empresarios, y que luego no se traslade al mercado, que es donde debe impactar.

SEÑORA PRESIDENTA.- Si esta ley se termina de aprobar, dentro de un año podremos hacer una evaluación a efectos de analizar si realmente cumplimos con lo planteado o si es necesario implementar una modificación. Es decir, no es que no se visualice el riesgo, pero a veces arriesgar es necesario.

SEÑOR BORDABERRY.- Dada la reprimenda pública que recibió el Parlamento, me gustaría que en la próxima sesión de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial se analice el Plan Juntos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Creo que ya están hechos los repartidos correspondientes.

Por otra parte, en el día de ayer hablé con el Presidente del Senado y el 31 de mayo no podemos tratar este proyecto de ley porque el Senador Lacalle Herrera ya pidió una sesión extraordinaria para considerar otro tema, por lo que incluir este sería mezclar aserrín con pan rallado. Por esa razón será incluido como primer punto del Orden del Día de la sesión del 1º de junio.

SEÑOR SIRI.- Sin querer ser antipático, advierto a los señores Senadores que nos resta analizar un artículo, propuesto por la Agencia Nacional de Vivienda y que refiere a las funciones de la Agencia Nacional de Vivienda en el fideicomiso que se establece.

Dicho artículo dice así: "La Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de propietaria fiduciaria de activos provenientes de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay y los aportes para la constitución de un nuevo fideicomiso, entre cuyos fines se encuentre el de comenzar o continuar obras de construcción de viviendas, podrá ocupar la posición de fideicomitente o fiduciaria del mismo".

SEÑORA PRESIDENTA.- Habíamos hablado de este artículo, pero al final no se resolvió nada.

SEÑOR BORDABERRY.- Esta norma tendría la doble función.

SEÑOR SIRI.- Es una norma muy específica.

SEÑOR TAJAM.- ¿La ley permite eso o es una modificación?

SEÑOR SIRI.- Es una modificación; por eso la necesidad de establecerlo. Creo que el procedimiento original de la ley de fideicomiso establecía que los entes autónomos y servicios descentralizados podían jugar los dos roles a la vez, y en la discusión parlamentaria se lo dejó de lado. Hoy por hoy es una necesidad que tiene la Agencia en determinados casos.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿Es correcto decir que la Agencia es la que gestiona una serie de fideicomisos del Banco Hipotecario y ahí es que se ha producido ese inconveniente?

SEÑOR BORDABERRY.- ¿La Agencia es propietaria?

SEÑOR TRAVERSA.- El Banco Hipotecario ha pasado una serie de bienes a la Agencia Nacional de Vivienda y con ellos se conformaron algunos fideicomisos. En su funcionamiento y por un tema de marco negocial, la Agencia tiene la necesidad de conformar nuevos fideicomisos –es decir, sacar del fideicomiso algún bien concreto– cuando aparecen nuevos inversores privados, conformando otro como esquema negocial para poder viabilizar la recuperación de esqueletos que tiene la Agencia en cuanto a fideicomisos. La ley y el decreto reglamentario prevén exoneraciones tributarias cuando la Agencia funciona como fiduciaria de los fideicomisos. Justamente, para hacer más beneficiosos esos

esquemas y viabilizar los negocios con los privados se hace esta propuesta de exoneración tributaria que la ley prevé actualmente. Sin embargo, cuando se conforma un fideicomiso chico y se aísla alguno de sus bienes, se considera que la Ley Nº 17.703 puede llegar a presentar inconvenientes para que la Agencia sea fideicomitente –porque pasa del fideicomiso en que se encuentra a uno nuevo y más chico– y fiduciaria del nuevo fideicomiso. Para evitar problemas en el futuro en cuanto a que no se pueda realizar esa operación, se prevé este artículo mediante el cual se habilita a la Agencia Nacional de Vivienda a ejercer el doble rol de fideicomitente -pasando el bien del fideicomiso actual al nuevo– y fiduciaria del nuevo fideicomiso. Ejerciendo el rol de fiduciaria, se hacen las exoneraciones tributarias que actualmente están previstas por la ley y, de esa manera, se vuelve más tentador y viable un negocio con participación privada. Podemos mencionar lo que sucedió recientemente con el edificio de Alpargatas. Concretamente, apareció un inversor privado y eso viabilizó la recuperación de ese inmueble. Este es el espíritu de la norma que se está proponiendo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quisiera saber si, en el caso de Alpargatas, la Agencia Nacional de Vivienda actuó como fideicomitente y fiduciaria y no hubo inconvenientes.

SEÑOR TRAVERSA.- En este caso, si bien la intención original era transitar por esta vía, como en el futuro podían llegar a plantearse impugnaciones u objeciones al negocio, no se utilizó este esquema, sino que se siguió otro camino. Pero, teniendo en cuenta lo sucedido con Alpargatas, se visualizó la necesidad de contar con una norma que despejara cualquier duda al respecto.

SEÑOR BORDABERRY.- Aclaro que tengo la mejor voluntad para aprobar el artículo, pero me preocupa la calidad del trabajo legislativo, porque no tenemos a disposición las normas para poder chequearlas. Parece razonable lo que se acaba de señalar, pero me siento en el aire si no tengo acceso a las normas que se están modificando. Creo que sería bueno poner este asunto como primer punto del Orden del Día de la próxima reunión; si conseguimos las normas antes mencionadas y podemos estudiarlas, quizás tenga una respuesta para mañana. Ahora sinceramente no me animo a decir que estoy de acuerdo, pese a que en principio me parece razonable todo lo que aquí se dijo, máxime si se tiene en cuenta que se trata de una entidad del Estado. En lo personal, me choca un poco la doble función que se está habilitando a ejercer a la Agencia Nacional de Vivienda, porque separar al fiduciario del fideicomitente tiene un motivo en los fideicomisos sensatos. Siendo el Estado, parece ser sensato; de todos modos, me gustaría analizar las disposiciones citadas.

SEÑORA PRESIDENTA.- La norma citada sería la ley referida a los fideicomisos. Podemos repartir el artículo con la referida norma para que los señores Senadores lo estudien y, en todo caso, en una próxima reunión tomaremos posición sobre el punto.

SEÑOR BORDABERRY.- No tengo problema en hacer una reunión esta semana o la próxima para resolver el tema.

SEÑOR TRAVERSA.- Simplemente quiero aclarar que, además de la norma que había quedado pendiente, hay otra que refiere a la modificación del artículo 447 de la Ley Nº 16.736, en el que se establecen disposiciones con relación al sistema de garantía cuando opera un subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y cómo funciona cuando, concomitantemente, existe financiación bancaria, por ejemplo, del Banco Hipotecario del Uruguay. Se trata de cómo operan el cobro de los créditos y las garantías, entre otros. El planteo obedece a que la redacción del artículo presenta algún tipo de problemas.

SEÑOR TAJAM.- ¿Es porque no se incluye a la Agencia?

SEÑOR TRAVERSA.- En realidad, el problema se plantea, no porque no esté incluida la Agencia –se aprovecha la ocasión para ello– sino porque las redacciones de los incisos primero y tercero dan señales contradictorias que generan algún tipo de inseguridad a los bancos a los efectos de otorgar préstamos o financiación hipotecaria cuando existen subsidios del Ministerio. Hay una suerte de contradicción o dificultad interpretativa entre el inciso primero, que parece dejar en claro que las entidades financieras cobran antes que el subsidio del Ministerio, y el tercero, cuyo texto no aclara esa situación. La idea es dar una redacción que despeje ese tipo de dudas y que quede claro que si el Banco Hipotecario del Uruguay, la Agencia Nacional de Vivienda o cualquier entidad financiera otorgan

financiación, cobrarán antes que el subsidio del Ministerio. Evidentemente, corre la misma suerte que otros, porque el tema no ha sido visto.

SEÑORA PRESIDENTA.- Consulto en qué parte del proyecto de ley se quiere incorporar esas disposiciones, en caso de que fueran votadas.

SEÑOR TRAVERSA.- Tendrían que ir al final, en el Capítulo "Disposiciones Varias".

SEÑORA PRESIDENTA.- En realidad, esto no tiene mucho que ver con lo demás.

SEÑOR TRAVERSA.- Tiene que ver en el sentido de que impulsa esta situación, porque hoy se está trancando la posibilidad de que, de pronto, entidades financieras den financiamiento donde, justamente, se apalanca con subsidios. Eso sucede en aquellas situaciones que ameritan subsidios y es la población objetivo que accede a viviendas de interés social. Entonces, creo que tiene mucho que ver con el proyecto de ley.

SEÑORA PRESIDENTA.- Nos aseguraremos de que todos los señores Senadores tengan esos dos artículos con las disposiciones referidas.

La Comisión debería fijar una nueva sesión para tratar esos dos artículos.

SEÑOR BORDABERRY.- Hay que tener presente que el próximo martes sesionará el Senado en forma extraordinaria y, además, que la Secretaría necesitará tiempo para preparar los repartidos correspondientes. Personalmente, no tengo inconveniente en que la Comisión se reúna mañana miércoles o el jueves.

SEÑOR TAJAM.- El jueves de mañana debo concurrir a la Comisión de Hacienda.

SEÑORA PRESIDENTA.- Podríamos reunirnos el jueves a las 14 horas.

(Apoyados)

Si todos los señores Senadores están de acuerdo, la Comisión se reunirá el próximo jueves a las 14 horas, a los efectos de considerar los dos puntos que quedan pendientes.

SEÑOR BORDABERRY.- Necesitaríamos los textos propuestos y el comparativo lo antes posible.

SEÑOR TRAVERSA.- En cuanto lleguemos al Ministerio, enviaremos a la Secretaría el texto de los dos artículos con su justificación.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece conveniente, a los efectos de que todos los señores Senadores tengamos el repartido.

Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 12 y 8 minutos)

MATERIAL UTILIZADO EN LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SENADOR BORDABERRY – MODIFICACIONES PROPUESTAS

Artículo 17-

C)- Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según certificación expedida por el arquitecto Director de Obra y por el ingeniero agrimensor.

Dicha certificación dejará constancia que: 1) las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado 2) las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal 3) responde en un todo a la reglamentación municipal vigente 4) no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia 5) las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edifico se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable.

E)- Que otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto por los artículos 5º literal D) y 6º del Decreto-Ley N º 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

SE PROPONE SUPRIMIR EL LITERAL F).

Artículo 18- (Horizontalidad definitiva). La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley Nº 10.751, de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implementación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por estos, se hacen extensivos a dichas diferencias.

BANCO HIPOTECARIO

MODIFICACIONES PROPUESTAS POR EL SENADOR PEDRO BORDABERRY

ARTÍCULO 17 – LITERAL C) – COMENTARIOS:

No existen objeciones a la nueva redacción del literal C), salvo lo que se indica a continuación:

Al inciso primero - Se propone suprimir **“el”** antes de la palabra ingeniero, a efectos de no aludir a un técnico en especial, ya que si bien en el caso del arquitecto resulta fundamental la figura del Director de Obra, se entiende que no sucede lo mismo en el caso del ingeniero agrimensor, puesto que el proyecto de fraccionamiento horizontal puede estar a cargo de un técnico, y la mensura final estar a cargo de otro técnico distinto.

-

Al inciso segundo – Se proponen como enmiendas la sustitución de la palabra responde por responden (numeral 3), y la sustitución de la palabra edifico por edificio (numeral 5).

ARTÍCULO 17 – LITERAL E) – COMENTARIOS:

Se propone continuar con la redacción del proyecto original, salvo la referencia a la fecha de la Ley Nº14261, puesto que la modificación proyectada alude a la agregación de las exigencias contenidas en el artículo 5º literal D) de dicha ley.

El mencionado artículo 5º establece la obligatoriedad de otorgar el reglamento de copropiedad, exigencia que también impone el literal E) comentado, debiendo constar en dicho instrumento la existencia de la servidumbre legal y la constitución de la hipoteca recíproca a que refiere el artículo 6º de la misma Ley 14261.

En resumen lo novedoso de la modificación radica en exigir la constancia de que existe la servidumbre legal que impone el artículo 4º de la Ley Nº 14261 a texto expreso.

Entendemos que la exigencia de dicha constancia en el reglamento de copropiedad no es necesaria, porque en el régimen horizontal propuesto por el artículo 17 carece de sentido la existencia de una servidumbre legal, que sí lo tenía en el régimen de la Ley Nº 14261 Capítulo I.

El régimen horizontal propuesto por el artículo 17 comienza de la misma forma que en la Ley Nº 10.751: con un permiso municipal de construcción y con un plano proyecto de propiedad horizontal incorporado a dicho permiso, pero en lugar de culminar con un acto administrativo de habilitación de la obra, culmina con un acto complejo que incluye la realización de diversas acciones (expedición de certificado de habitabilidad, contratación de seguro contra incendio, otorgamiento de reglamento, financiación bancaria). La construcción que se ampare al nuevo régimen debe cumplir la reglamentación municipal relativa a la propiedad horizontal, y tal circunstancia debe acreditarse en la certificación técnica.

El caso planteado por el capítulo I de la Ley Nº 14.261 es diferente, porque el permiso de construcción de las edificaciones incorporadas por dicho régimen, sigue la normativa de la propiedad común, y en muchos casos hasta se prescinde de cualquier permiso municipal, sustituyéndose el mismo por un relevamiento integral, (plano sin aprobación municipal alguna) levantado por un arquitecto. Resultaba por tanto fundamental en este régimen que el legislador impusiera la llamada “servidumbre legal”, porque las instalaciones correspondientes a los servicios no habían sido previstos para una propiedad horizontal, sino para una propiedad común, y por tanto era viable que existieran bienes comunes, insertos en la llamada propiedad individual; con lo cual la única solución era la servidumbre referida. Esto no sucede en el régimen propuesto.

ARTÍCULO 17 – LITERAL F) – COMENTARIOS:

El Banco Hipotecario del Uruguay ha dado impulso y ha sido un gestor fundamental de la horizontalidad en nuestro país, quedando plasmada su intervención en diversas leyes. En esa calidad ha desarrollado políticas financieras que acompañaron diversas experiencias jurídicas en materia de propiedad horizontal y prueba de ello son las menciones que ha efectuado el Legislador en diversos textos:

Art. 29 Ley Nº 10.751 en redacción dada por el Art. 9º de la Ley Nº 12.358.

Art. 498 Ley Nº 13.982

Decreto-Ley Nº 14.261 – Capítulos II y III

Decreto-Ley Nº 14.804

Decreto-Ley Nº 15.460

El proyecto en discusión ha surgido con motivo de impulsar el crédito y la inversión privada en la construcción de viviendas de carácter social, sin perjuicio de que la normativa que sirve de fundamento a dicha finalidad en materia de horizontalidad, puede ser aplicada con carácter general, es decir a viviendas que no necesariamente posean carácter social. Esa aplicación general sin embargo, encuentra un límite en la bancarización de la operación, que de alguna forma da objetividad, por la importancia de sus actores, al surgimiento de la horizontalidad por medio de un cambio en la forma, sin alterar la sustancia de dicho régimen.

Se pensó en esta forma de alcanzar la horizontalidad como plataforma para generar la inversión en vivienda, naciendo de esa manera un nuevo modo operativo, que no altera en forma alguna la disposición de las opciones ya conocidas. Es una nueva opción, un plus.

Si suprimimos el literal F) en cambio, estamos abordando una modificación al régimen actual, y no ya aportando una nueva opción. En ese caso debería mantenerse el título originalmente adjudicado al CAPITULO III del proyecto en discusión.

La conveniencia de dicha modificación queda sujeta a consideración de la Comisión de Vivienda del Senado.

ARTÍCULO 18 – COMENTARIOS:

No existen objeciones a las modificaciones propuestas al artículo 18, salvo en el inciso segundo, donde se entiende que la palabra que corresponde es proceso de implantación de la obra e implementación de la obra.

FUCVAM

Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua

Montevideo, 18 de mayo de 2011.

Sra. Presidenta de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Cámara de Senadores.

Senadora Lucía Topolansky.

Presente

De nuestra mayor consideración:

De acuerdo a su solicitud del día de ayer, cumplimos con hacer llegar por escrito nuestras preocupaciones sobre el Proyecto de Ley de Promoción de Inversiones en Vivienda de Interés Social, a estudio de vuestra Comisión, sin perjuicio de mantener el interés de tener una entrevista para considerar los restantes puntos de la agenda planteada y de poder discutir este en particular con la Comisión respectiva de la Cámara de Representantes, cuando sea tratado en la misma.

En primer lugar queremos expresarle nuestras dudas sobre la eficacia que pueda tener este proyecto, dado que en nuestro país existe una larga experiencia (en particular el sistema de Promoción Privada de los años setenta y ochenta, que terminara en importantes pérdidas para el Banco Hipotecario del Uruguay, causa principal de su crisis) que demuestra la falta de interés de los inversores privados en este tipo de operaciones.

Sin embargo, no nos oponemos a que se ensayen diferentes alternativas, siempre que las mismas ofrezcan las suficientes garantías y no afecten a otros sistemas cuya vigencia y eficacia está comprobada y no terminen comprometiendo, en vez de complementar, los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

En este sentido nos preocupa mucho que la propia ley no establezca con claridad cómo se asegurará que las cuantiosas exoneraciones que el Estado otorgará a los inversores privados para atraer sus capitales (lo que significará que el Estado deja de percibir esos recursos, en definitiva: un subsidio) llegue efectivamente a disminuir el costo de acceso de los destinatarios finales y no simplemente a engrosar las ganancias de los inversores. Esto no está establecido en el texto del proyecto de ley, y tratándose de un aspecto esencial, obviamente no puede ser dejado a la reglamentación, en la cual el Parlamento no tendrá participación.

De no asegurarse este extremo se estará subsidiando a la oferta y no a la demanda, posibilitando que banqueros y empresarios hagan con mayor facilidad sus negocios y no que las familias de escasos recursos accedan a soluciones dignas de vivienda, contrariando la política que se adoptó desde 2005.

Nos preocupa asimismo que en estas operaciones puedan otorgarse subsidios con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que sin duda serían muy grandes, puesto que se partirá de costos de construcción mucho mayores que los que por ejemplo tienen los programas cooperativos, y que puede contribuir a un vaciamiento del FoNaViyUr, ya bastante disminuido en su monto al dejar de percibir el aporte específico del Importe a las Remuneraciones Personales, que fue una de sus fuentes históricas de recursos, y sin que ello haya sido sustituido por un aporte equivalente de la recaudación del IRPF.

No debe olvidarse que, en la situación actual, del FoNaViyUr depende todo el sistema de crédito y subsidio para la vivienda de los sectores de ingresos menores a 60 UR, por lo cual toda afectación del mismo perjudica directamente a dichos sectores.

Otro punto que nos preocupa especialmente tiene que ver con la exoneración del IVA, y a quién alcanzará. El Art. 2º del proyecto, en su redacción original, dice que "podrán acceder al régimen de beneficios establecidos en la presente ley, en tanto sean declarados promovidos por el Poder Ejecutivo los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social (…) Quedan incluidos en este literal los proyectos que desarrollen (…) los Fondos Sociales y las Cooperativas de Vivienda en cualquiera de sus modalidades, en tanto tales viviendas cumplan con las condiciones generales establecidas en la presente ley". La redacción, al mencionar los Fondos Sociales y Cooperativas en un artículo y una ley que están hablando de inversiones privadas, deja la duda de si la exoneración es para cualquier proyecto cooperativo, o para aquellos que se financien con fondos privados (que en el caso de las cooperativas, directamente no existen).

Para despertar aún mayores dudas, el Subsecretario de Vivienda, Arq. Jorge Patrone, reporteado por BRECHA el 14.1.2011, cuando se le pregunta por qué no hay también exoneraciones de IVA para las cooperativas y los autoconstructores, contesta: "Sí, pero en la medida que el cooperativismo ingrese al sistema de esta ley y no si ya recibe fondos del Estado. Porque si es el Estado el que aporta los

fondos y luego se hace un descuento a sí mismo, no tiene sentido". Más allá que sí tiene sentido, porque de lo contrario el Estado se cobra un impuesto a sí mismo y luego tendrá que dar un subsidio mayor, esta respuesta parece indicar que las cooperativas financiadas por el Estado seguirán pagando IVA, así como también lo seguirían pagando el Plan "Juntos", los realojos de las intendencias, el PIAI y otros programas de indudable interés social.

Tenemos conocimiento que vuestra Comisión ha modificado el texto originalmente propuesto por el Poder Ejecutivo pero las versiones que nos han llegado de esos cambios, en nuestra opinión mantienen la ambigüedad dejando sujeta la aplicación de estas exoneraciones a la interpretación que se dé a las mismas.

Por esa razón nuestra Federación, con el asesoramiento correspondiente, ha redactado los siguientes artículos, que proponemos como sustitutivos y que también hemos hecho llegar a la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Las modificaciones se referencian al texto original.

Art. 2º. (Proyectos y actividades promovidas). Podrán acceder al régimen de beneficios establecidos en la presente ley, en tanto sean declarados promovidos por el Poder Ejecutivo:

A) Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento. Quedan incluidos en este literal los proyectos destinados a la adquisición de viviendas de interés social, construidas, refaccionadas o recicladas al amparo de la presente normativa, para su posterior arrendamiento.

Quedan incluidos asimismo en ese literal y se considerarán como promovidos, los proyectos que desarrollen los Fondos Sociales y las Cooperativas de Vivienda en cualquiera de sus modalidades y con cualquier tipo de financiamiento, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por medio de sus diferentes programas, el Plan Nacional de Integración Socio-Habitacional Juntos y los gobiernos departamentales, en tanto tales viviendas cumplan con las condiciones establecidas para la población meta del Plan Quinquenal de Viviendas y estén destinadas a la misma.

(El literal B no se modifica).

Art. 4º. (Beneficios tributarios). Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar los siguientes beneficios a los proyectos y actividades promovidas:

(…)

D) Exoneración del Impuesto al valor Agregado a los ingresos derivados de las actividades de adquisición, construcción, refacción y reciclaje de viviendas. .

Asimismo el Poder Ejecutivo otorgará un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen con destino a su actividad de construcción los Fondos Sociales y las Cooperativas de Vivienda en cualquiera de sus modalidades y con cualquier tipo de financiamiento, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por medio de sus diferentes programas, el Plan Nacional de Integración Socio-Habitacional Juntos y los gobiernos departamentales, en las condiciones indicadas en el literal A) del Art. 2º.

(Los demás literales no se modifican).

Quedamos a disposición de ustedes para aclarar cualquier aspecto de estas observaciones que Uds. consideren necesario.

Sin otro particular, agradeciendo a Uds. la posibilidad que se nos da de expresar nuestra opinión y quedando a la espera de la entrevista solicitada, saludan a Ud. y por su intermedio a la Comisión,

Fernando Zerboni — Diego Bonilla

Secretario General — Presidente

SENADOR CHIRUCHI. ADITIVOS

Montevideo, abril de 2011

Señora Presidente

Senadora Lucía Topolansky

Comisión de Vivienda y Ordenamiento

Territorial de la Cámara de Senadores

Presente.

Referencia Carpeta No.409/2010

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en relación al proyecto de ley de promoción de viviendas de interés social que ha sido presentado por el Poder Ejecutivo, Carpeta No. 409/2010, a efectos de hacerle llegar a usted y demás señores Senadores integrantes de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial - conforme se solicitó en la última sesión de la Comisión- mis comentarios y el proyecto de algunas normas aditivas al mismo.

La señora Presidenta, los Senadores Bordaberry, Tajam y el suscrito hemos expresado preocupación en cuanto a que la renuncia fiscal a que refiere el proyecto remitido por el Poder Ejecutivo tenga efectivamente por destino a las familias que se encuentren en condición de ser beneficiarias de subsidio habitacional por parte del Estado conforme al régimen general, ya que esa debe ser la población objetivo de la política de vivienda de interés social.

Creo que debería lograrse una solución a esa preocupación para ser incorporada en el proyecto de ley que se encuentra a consideración, ya que de no lograrse las viviendas tendrán por destino a todos los sectores de la sociedad y no se cumpliría con la necesidad de promover las de interés social.

Las normas aditivas que se propone incorporar al proyecto, son una solución parcial a esa inquietud, en cuanto su objetivo es asegurar la renuncia fiscal para los casos en que las viviendas estén efectivamente destinadas a familias que reciban un subsidio habitacional por parte del Estado.

Asimismo, se propone extender su régimen a viviendas que sean declaradas de interés social por las Intendencias de conformidad con la regulación existente en cada uno de los departamentos, actuando con previa coordinación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Ministerio de Economía y Finanzas.

Quedo a disposición de los Señores integrantes de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para continuar con el análisis del proyecto de ley referido, de las presentes normas aditivas y de las consideraciones que realicen los señores Senadores.

Sin otro particular, la saludo muy atentamente.

Proyecto de normas aditivas al proyecto de ley de

promoción de vivienda de interés social (Carpeta No. *409/2010).*

Artículo .... - Se promoverá con exoneración tributaria total con el alcance establecido en la presente ley, a viviendas que se construyan para ser adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales otorgados por el Estado.

Artículo .... - En todo caso de que beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Estado, apliquen el subsidio a la adquisición de viviendas que han recibido exoneración tributaria parcial al amparo de lo dispuesto por la presente ley, la exoneración tributaria de esa vivienda será total con el alcance señalado en la misma.

Se generará un crédito fiscal a favor del constructor enajenante para el caso de que se hubiere cumplido el pago de las obligaciones tributarias que sean exoneradas por acto posterior, directamente imputables a la unidad de vivienda asignada a un titular de subsidio habitacional, emitiéndose el certificado de crédito correspondiente por la Dirección General Impositiva.

Artículo .... - La exoneración tributaria a que refieren las dos disposiciones anteriores de la presente ley, se mantendrá siempre que la vivienda sea adquirida por un beneficiario de subsidio otorgado por el Estado en el plazo de hasta treinta y seis meses a contar desde la fecha del permiso de construcción.

Artículo .... - Los beneficios fiscales que se puedan otorgar en virtud de lo dispuesto en la presente ley por el Ministerio de Economía y Finanzas, serán aplicables a las viviendas de interés social según las normas de los gobiernos departamentales, previo dictamen del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de que los destinatarios de la vivienda reúnan las condiciones de ser beneficiarias de subsidio habitacional por el Estado.

JUAN CHIRUCHI

SENADOR

Exposición de motivos

Sin perjuicio de compartir la finalidad del proyecto de ley de vivienda de interés social que ha presentado el Poder Ejecutivo, y de reconocer que el proyecto de normas aditivas al mismo a que me refiero en el presente son de exclusiva iniciativa del Poder Ejecutivo en virtud de tratarse de normas de carácter tributario, estimo que las mismas pueden ser la respuesta a la inquietud que varios señores Senadores hemos referido en el seno de la Comisión.

Las normas aditivas proyectadas solo pretenden contribuir a armonizar lo dispuesto por la Ley de Vivienda Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y los beneficios tributarios que otorga el proyecto de ley de viviendas de interés social, sin modificar el sentido y contenido del proyecto de ley

presentado por el Poder Ejecutivo que podrá ser un instrumento coadyuvante a una política de vivienda de interés social pero no asegura que tenga por destino a la población objetivo constituida por quienes no pueden acceder a una vivienda con recursos propios.

Es decir, las normas aditivas proyectadas tratan de una situación específica de las diversas situaciones que pueden ser abarcadas por el proyecto de ley del Poder Ejecutivo, estableciéndose los alcances una vez verificada esa situación particular.

Las previsiones que se pretenden incorporar refieren a situaciones que el proyecto de ley que se encuentra a consideración puede contemplar, pero sujeto al examen y declaración previa de promoción por el Poder Ejecutivo como lo prevé el artículo 2° del proyecto de ley que se encuentra a estudio.

Pero, el sistema que se propone es que verificado el ajuste de la situación de hecho a lo previsto por las normas aditivas, se otorga el beneficio sin el examen y declaración constitutiva previa de promoción por el Poder Ejecutivo ya referida.

Las normas aditivas proyectadas reconocen la exoneración tributaria de viviendas que se construyan, cuando sea adquirida con la aplicación de subsidios habitacionales otorgados por el Estado, lo cual garantiza que la renuncia fiscal otorgada tenga por destino la satisfacción de necesidades de los sectores de la sociedad que deben ser objeto de la política de vivienda de interés social.

Asimismo, si la adquisición se realiza con aplicación de subsidio habitacional directo en un proyecto de vivienda que tenga reconocida una exoneración tributaria parcial conforme al sistema general que prevé este proyecto de ley, se reconocerá una exoneración tributaria total, generándose un crédito fiscal para el caso de que se hubiere dado cumplimiento a las obligaciones posteriormente exoneradas.

A su vez, la aplicación de un subsidio habitacional para la adquisición de la vivienda permite asegurar que el producto habitacional reúna las condiciones de interés social que señala la Ley de Vivienda.

Asimismo, se extiende el beneficio a ser otorgado por el Ministerio de Economía y Finanzas, a las viviendas dec1aradas de interés social de conformidad con las normas de los gobiernos departamentales, previo dictamen del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Las demás disposiciones conforme el proyecto de ley de promoción de la vivienda de interés social que presentó el Poder Ejecutivo, podrán tener aplicación de la forma que inicialmente se proyectó.